

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A PARIS 18<sup>ème</sup>, 21 bis rue du Simplon, un local à usage commercial et une cave.

**Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 21 bis rue du Simplon à PARIS 18<sup>ème</sup>**, représenté par son Syndic en exercice, la Société SUPERGESTES, SARL au capital de 7 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 503 813 990 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 20 rue de Laghouat à PARIS 18<sup>ème</sup>, et elle-même représentée par son gérant y domicilié en cette qualité.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 19 décembre 2018.

Ayant pour avocat l'AARPI AUDINEAU - GUITTON, représentée par Maître Eric AUDINEAU, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 10 rue de la Pépinière à PARIS 8<sup>ème</sup>.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

*1<sup>er</sup> rôle*

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 5 mars 2018 par le Tribunal d'Instance de PARIS 18<sup>ème</sup>, signifié le 14 mars 2018, définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 21 janvier 2019, garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 28 janvier 2019 SAGES B214P10 volume 2019 V numéro 161 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 10.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL Jean-Eudes BICHON et Robert RENASSIA, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 8 avril 2019, fait signifier commandement à :

- **Madame Suzana RELJIC**, née à ZAVLAKA KRUPANJ (Yougoslavie) le 13 février 1945, de nationalité française, divorcée de Monsieur Nénad ACIC, demeurant 21 bis rue du Simplon à PARIS 18<sup>ème</sup>.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS CINQUANTE NEUF CENTIMES (7 399,59 €)**, selon décompte arrêté au 15 mars 2019, s'établissant de la façon suivante :

En vertu du jugement rendu le 5 mars 2018 par le Tribunal d'Instance de PARIS 18<sup>ème</sup>

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A-valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
10/10/2017	4800,57						4800,57				
	Principal (charges amortisées au 1 <sup>er</sup> janvier 2017) : Taux : LEGAL										
05/03/2018	800,00						800,00				
	Dommages et intérêts : Taux : LEGAL										
05/03/2018	1000,00		1000,00								
	Indemnité articles 700 du CPC : Taux : LEGAL										
14/03/2018	153,72		153,72								
	Dépens										
08/02/2019	292,20									292,20	
	Frais de tentatives d'exécution forcée										
15/03/2019	261,50				261,50						
	Intérêts sur 4800,57 depuis 10-10-2017 : 10-10-2017 au 01-01-2018 : 84 jours au Taux LEGAL : 0,90% : 8,94 02-01-2018 au 14-05-2018 : 133 jours au Taux LEGAL : 0,89% : 15,57 15-05-2018 au 02-01-2019 : 233 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 180,50 03-01-2019 au 15-03-2019 : 72 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 65,49										
16/03/2019	40,71				40,71						
	Intérêts sur 800,00 depuis 05-03-2018 : 05-03-2018 au 14-05-2018 : 71 jours au Taux LEGAL : 0,89% : 1,38 15-05-2018 au 02-01-2019 : 233 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 30,08 03-01-2019 au 15-03-2019 : 72 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 9,25										
15/03/2019	50,89				50,89						
	Intérêts sur 1000,00 depuis 05-03-2018 : 05-03-2018 au 14-05-2018 : 71 jours au Taux : 0,89% : 1,73 15-05-2018 au 02-01-2019 : 233 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 37,60 03-01-2019 au 15-03-2019 : 72 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 11,56										
Total :	7399,59	0,00	1153,72	0,00	353,10	0,00	5600,57	0,00	292,20	0,00	0,00
Solde :	7399,59		1153,72		353,10		5600,57		292,20		

**TOTAL sauf mémoire au 15 MARS 2019 de ..... 7 399.59 €**

Outre le cout du présent commandement.

Et les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir du 16 mars 2019 au jour du parfait paiement.

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions et frais de mise en exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 10 le 10 mai 2019 volume 2019 S numéro 11.

*3<sup>e</sup> rôle*

Par exploit de  
Huissier de Justice à  
en date du  
le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble **21 bis rue du Simplon** à **PARIS 18<sup>ème</sup>** a donné assignation à **Madame Suzana RELJIC** d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 5 septembre 2019 à 10 heures** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à PARIS 18<sup>ème</sup>, 21 bis rue du Simplon,  
Cadastré Section BW numéro 100 pour une contenance de 2a 15ca,  
Elevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de six étages.

### DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO DEUX (2) de l'état descriptif de division, savoir :

La propriété privative d'une boutique située à gauche de l'entrée en regardant l'immeuble, avec arrière-boutique, chambre entrée, water-closets, cuisine ; cave n°2 au sous-sol.

Et les 580/10 184èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Jean-Eudes BICHON, Huissier de Justice à PARIS, le 20 mai 2019, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que la désignation actuelle dudit lot est la suivante :

- un commerce de bar-restaurant dénommé « LA VICTOIRE » comprenant une pièce avec bar, une salle de restaurant, une cuisine ; cave avec WC et cabine de douche au sous-sol.

*le rôle*

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à PARIS, le 3 janvier 1951, transcrit le 29 janvier 1951 volume 1584 numéro 14 au 4<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de la Seine.

Modifié selon acte reçu par Maître ASSANT-LECHEVALLIER, Notaire à PARIS, les 10 et 17 avril 1997, publié le 12 juin 1997 volume 97 P numéro 3644 au 10<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître ROUX, Notaire à PARIS, le 14 mai 1990.

En la personne de Madame RELJIC, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à **Madame Suzana RELJIC** susnommée, pour les avoir acquis, étant divorcée de Monsieur Nénad ACIC, de :

1°/- Madame Jeanne COANT, née le 22 mai 1922 à BRASPARTS (Finistère), divorcée en premières nocces de Monsieur Jacques LACHENY et épouse en secondes nocces de Monsieur Jean-Pierre GUIMARD.

2°/- Madame Suzanne COANT, née le 2 août 1923 à BRASPARTS (Finistère), épouse de Monsieur Raymond Marcel ROLLIN.

Selon acte reçu par Maître ROUX, Notaire à PARIS, le 14 mai 1990 publié au 10<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS le 4 juillet 1990 volume 90 P numéro 5599.

Moyennant le prix principal de 215 000 Francs payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par le **CREDIT LYONNAIS**.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

*6<sup>e</sup> rôle*

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

*10<sup>e</sup> rôle*

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

*Me ROLÉ*

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du Code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

12<sup>e</sup> 2016

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par l'AARPI AUDINEAU – GUITTON, représentée par Maître Eric AUDINEAU, Avocat poursuivant

Approuvé                      lignes                      mots rayés nuls et                      renvois

*13<sup>e</sup> 206*

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble  
21 bis rue Simplon à PARIS 18<sup>ème</sup> C/ Madame Suzana RELJIC  
N° RG :

DIRE

L'an deux mille dix-neuf et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU - GUITTON, représentée par  
Maître Eric AUDINEAU, Avocat du CREDIT LYONNAIS,  
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers  
présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie du procès-  
verbal de description établi par Maître Jean-Eudes BICHON, Huissier  
de Justice à PARIS, le 20 mai 2019.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF****L'AN DEUX MILLE DIX NEUF et le VINGT MAI****À LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 21 BIS RUE DU SIMPLON A 75018 PARIS**, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice la société SUPERGESTES, SARL au capital de 7000 euros, inscrite au R.C.S de PARIS sous le numéro B 503 813 990 dont le siège social est sis 20 rue de Laghouat à 75018 PARIS,

Ayant mandaté près de moi le cabinet d'avocats AUDINEAU-GUITTON,

Et agissant en suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 8 avril 2019 relativement à des locaux propriété de Madame Suzana RELJIC née le 13 février 1945 à ZAVLAKA KRUPANJ (YUGOSLAVIE) situés 21 bis rue du Simplon à 75018 PARIS (fonds de commerce de bar / restaurant situé au rez-de-chaussée gauche).

Que ce jour, en suites du commandement de payer valant saisie immobilière en date du 8 avril 2019, je suis requis à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des lieux à savoir :

- Au 21 rue du Simplon, lot numéro 2 de l'état descriptif de division : la propriété privative d'une boutique située à gauche de l'entrée en regardant l'immeuble avec arrière boutique, chambre, entrée, WC, cuisine ; cave numéro 2 au sous-sol et les 580/10184 im des parties communes.

**C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION EXPRESSE**

**Nous, SELARL Jean-Eudes BICHON et Robert RENASSIA, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de Paris, Audienciers au Conseil d'État et la Cour de Cassation, y demeurant, 63 rue de l'Amiral Roussin 75015 PARIS, et 22 rue Dugommier 75012 PARIS, par Maître Jean-Eudes BICHON soussigné,**

Me suis transporté ce jour à 14 Heures, 21 bis rue du Simplon à 75018 PARIS où je me suis trouvé en présence de :

- Monsieur Abdelkrim MIRI, Société ABC PROTECTION en qualité de serrurier.
- Monsieur Jacques ARAV, Diagnostiqueur,
- Messieurs Gilles DURUPT et Cédric CALZOLATO, Témoins

En compagnie desquels j'ai procédé à mes opérations.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



## CONSTATATIONS

Au 21 bis rue du Simplon, je constate la présence, sur la gauche de l'entrée à l'immeuble, d'un fonds de commerce de bar-restaurant dénommé « LA VICTOIRE ».



Je constate que la façade de l'immeuble situé à cette adresse est en pierre de taille jusqu'au première étage puis en briques, en état apparent d'entretien.

Je constate que ce commerce se divise en une première pièce avec bar puis, par baie libre, on accède à une deuxième pièce faisant office de salle de restaurant. Depuis la première partie, un escalier mène au sous-sol où la cave a été aménagée en zone sanitaire. Je constate que le bar / restaurant est ouvert et en exploitation.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



3

Me rendant à l'intérieur du bar-restaurant, je rencontre Madame Suzana RELJIC, propriétaire, à qui j'avais précédemment signifié le commandement aux fins de saisie immobilière en date du 08/04/2019.

Je me présente à elle, lui décline mes nom et qualité ainsi que la raison de ma mission. Celle-ci, en ayant pris connaissance, défère et me permet d'accéder aux locaux en compagnie de Monsieur Jacques ARAV, diagnostiqueur et je procède à la description de l'intérieur du local.

Pièce numéro 1

Plafond : peinture défraîchie.

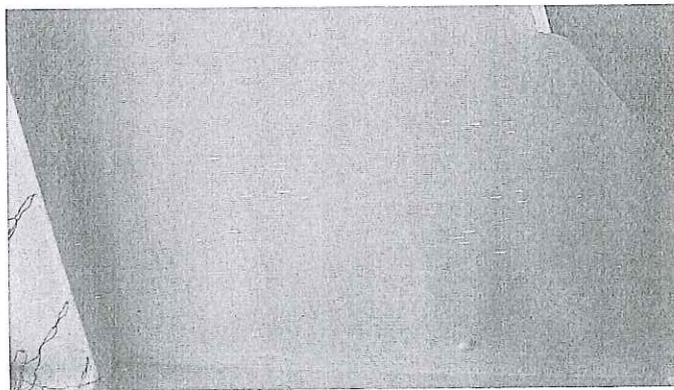
Sur la droite, présence d'un verrier avec comptoir / caisse et plan bar.

Murs : peinture à l'état d'usage avec traces et marques.

Sur la gauche, un ensemble de panneaux de glace. En allège, quelques traces et marques.

Une trémie d'escalier permet de desservir le sous-sol. En bandeau de trémie, je constate la présence d'un radiateur.

Plinthes, sol : carrelage. Je constate qu'en sol le carrelage est en opus romain en état d'usage avec traces et marques.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

Je constate la présence de trois luminaires d'applique, de têtes de détection de présence.

En première partie, quelques tables et chaises bistrot derrière la vitrine.

Une vitrine châssis aluminium avec double vitrage, le tout à l'état d'usage avec traces et marques. Je constate que la vitrine est coulissante.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



Une porte permet d'accéder au local avec poignée fixe.

Une trémie ajourée permet d'accéder au sous-sol :



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

Je constate que l'embranchement est usagé avec carrelage au niveau de l'échiffre de part et d'autre.



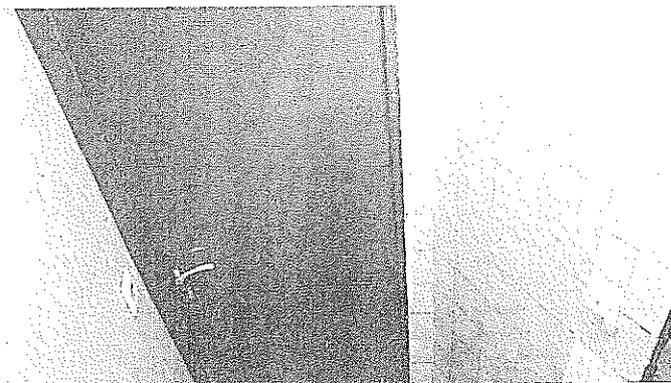
Les nez de marches sont renforcés, l'escalier est fortement usagé. Je constate des éclats au niveau des scellements de la main courante.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

1901873

COPIE  
Acte : 122629

À l'arrivée palier, plafond : peinture défraîchie, traces et marques.  
Carrelage mural à l'état d'entretien, quelques traces et marques.  
Un luminaire en applique en bon état et en fonctionnement.  
Sol : carrelage en état d'usage, un éclat, trois carreaux fêlés à l'arrivée palier.

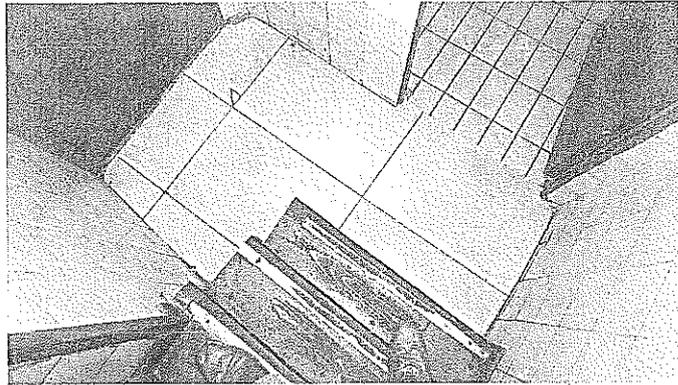


SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



10

Un WC indépendant en face à l'accès

Peinture : laque à l'état d'entretien, traces et marques.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

Plafond : peinture état d'entretien, quelques traces de poussière.



11

Murs : carrelage avec trous de chevilles.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

Plinthes, sol : carrelage à l'état d'usage, faïencé, fissuré avec éclats.



12

Je constate la présence des équipements suivants :  
Lavabo sur colonne avec robinet mitigeur et WC à l'anglaise. Le tout à l'état d'usage avec traces et marques.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

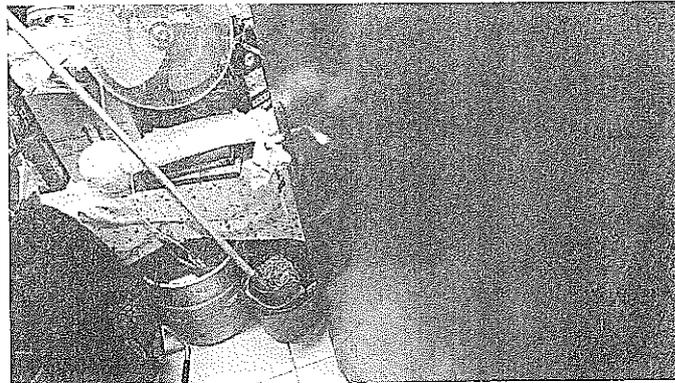
Je constate également la présence d'une glace et des différents appareillages.



13

Un luminaire d'applique dépourvu de globe en état de fonctionnement.

Cave accessible sur la gauche depuis la zone pallière : porte d'accès, peinture ton lie de vin en état d'entretien avec béquillage.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

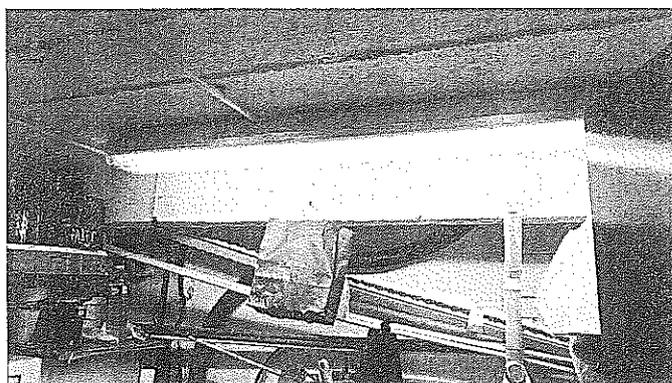
COPIE  
Acte : 122629

Cave

Plafond : béton banché, peint.



Quelques traces, marques, trous de chevilles. Je constate que des réseaux sont circulants en plafond alimentant un luminaire. Coque plastique en bon état et en fonctionnement.



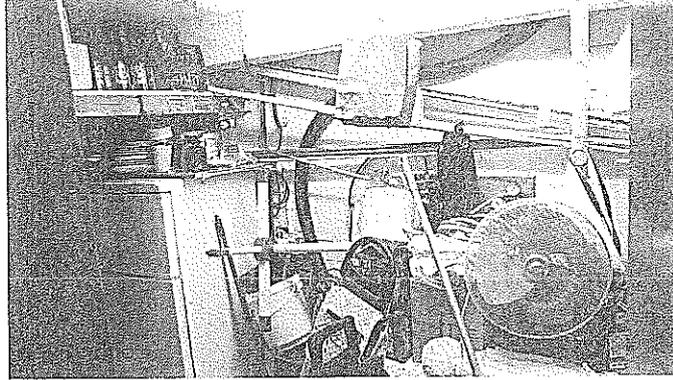
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

Murs : carrelage partiellement masqué par les équipements.



15

Sur la gauche, une série de rayonnages.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

Au sol, carrelage faïencé, fissuré.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



Sur la droite, un dégagement : je constate la présence d'une cabine de douche encombrée d'effets personnels.



Je constate que cette cabine est déposée à l'état d'attente.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 123629

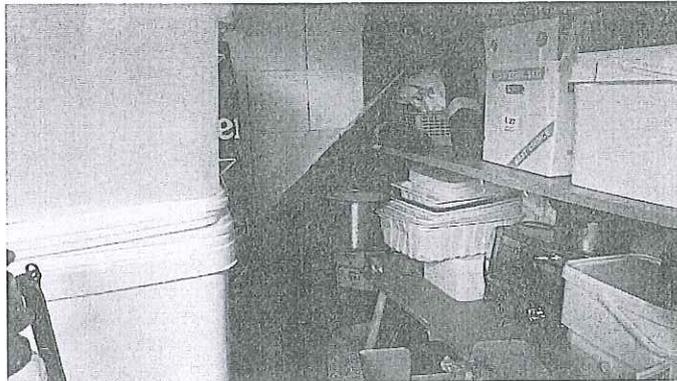
Au pourtour, carrelage mural en bon état.



18

Je constate que le dallage est fortement faïencé sur la gauche à l'accès.

Le dégagement sur la gauche est situé sous l'escalier.



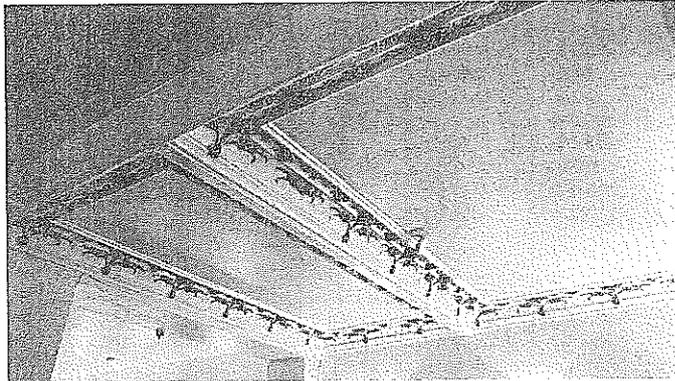
Je constate que ce périmètre fait actuellement office de zone de stockage et réserve.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

Salle de restaurant en deuxième partie : je constate qu'il s'agit d'une pièce d'un seul tenant.

Plafond avec corniches moulurées peintes : peinture en bon état.  
Trois luminaires d'applique sur la gauche : un grand panneau de glace.  
Au fond face, une fenêtre double vantail PVC. Je constate, au-dessous, un radiateur acier peint.  
Plinthes, sol : carrelage en opus romain à l'état d'usage avec traces et marques.  
Je constate une importante fissuration en partie centrale.  
Les murs sont habillés d'une peinture en alternance avec un crépi en état d'entretien.  
En face gauche, au mur de trumeau gauche, un poêle prussien avec trumeau glace au-dessus.

19



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

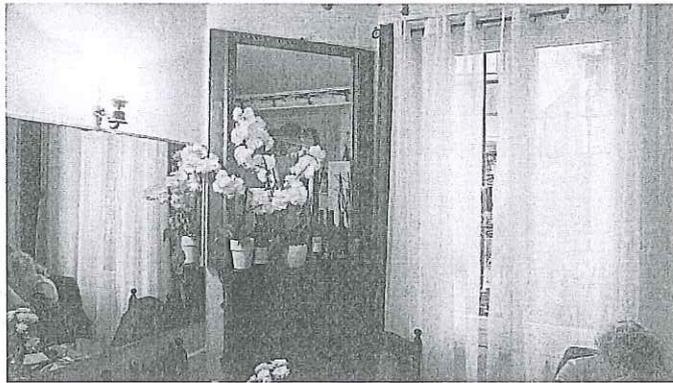


1901873

COPIE  
Acte : 122629



20



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

ER

1901873

COPIE  
Acte : 122629



Sur la droite, je constate une porte permettant de retourner vers les parties communes de l'immeuble. En face droite, une porte permet d'accéder à la cuisine.

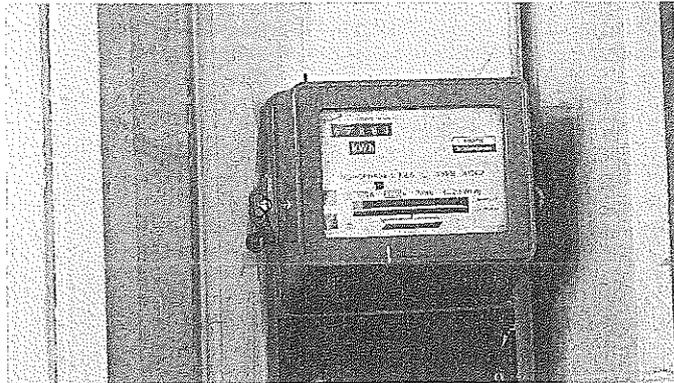
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629

Sur la droite de la porte de service, je constate la présence d'un placard technique comprenant les compteurs électriques : le compteur électrique donnant 67881 kwh.



#### Cuisine

On accède à la cuisine au fond droit depuis la pièce numéro 2.  
Une porte avec passe-plat sur la droite.

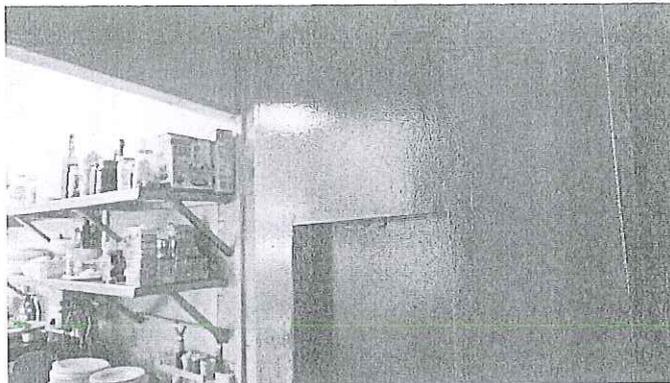


SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



Une baie forme semi-cloison avant la cuisine à proprement parlé.  
Plafond : peinture défraîchie, traces et marques.  
Un luminaire en partie centrale avec éclairage en fonctionnement.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

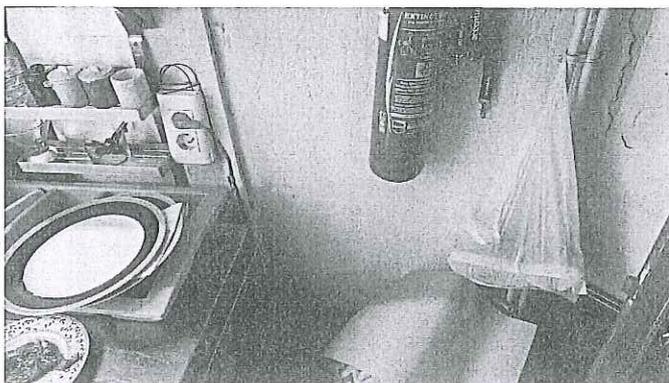
COPIE  
Acte : 122629

Murs : en alternance, carrelage et peinture. Je constate plusieurs carreaux décollés sur la droite de la hotte.



24

Papier encollé peint avec fissuration sur la droite derrière la porte.

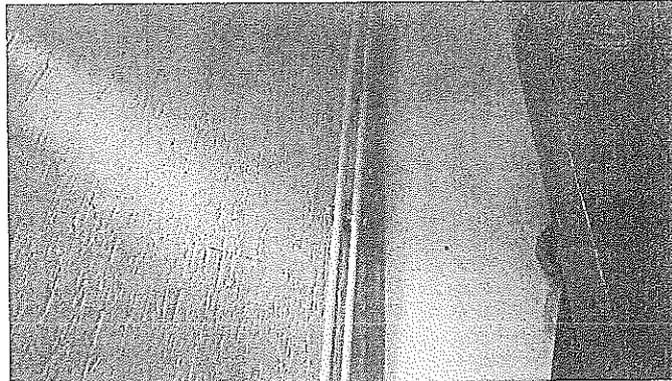


SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



Au sol, je constate la présence d'un carrelage avec siphon de sol à l'état d'entretien, propre et non engorgé. Plusieurs carreaux sont fêlés.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 122629



26



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

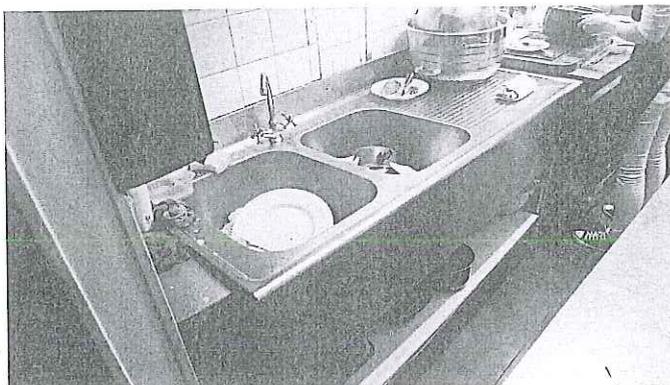


1901873

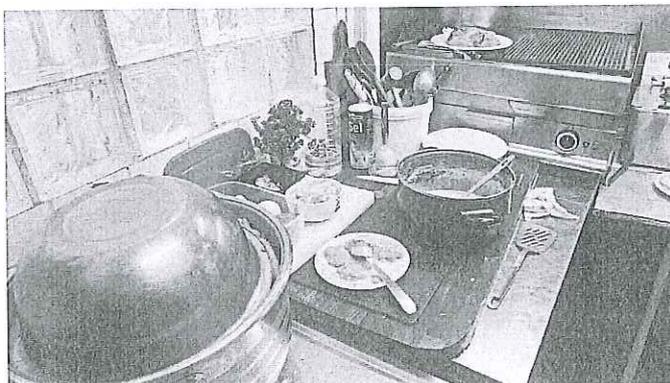
COPIE  
Acte : 122629

Sur la gauche, je constate la présence des équipements suivants :

- Double évier égouttoir inox



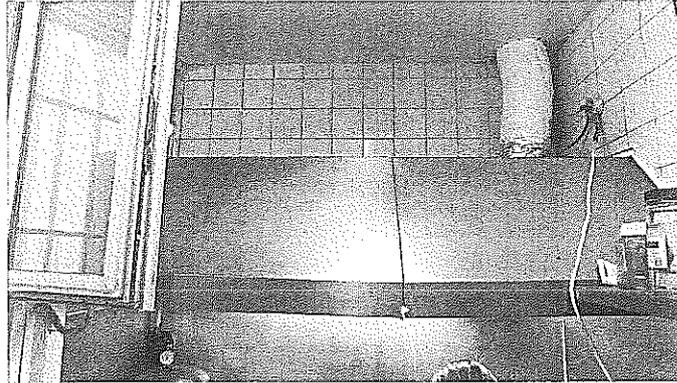
- Meuble avec plan de travail inox. Divers équipements autour du piano de cuisson.



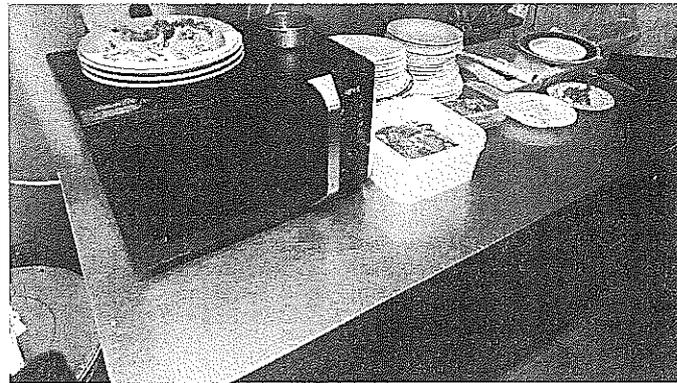
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



- Avec hotte monumentale.



- Sur la droite, une desserte et préparation froide.



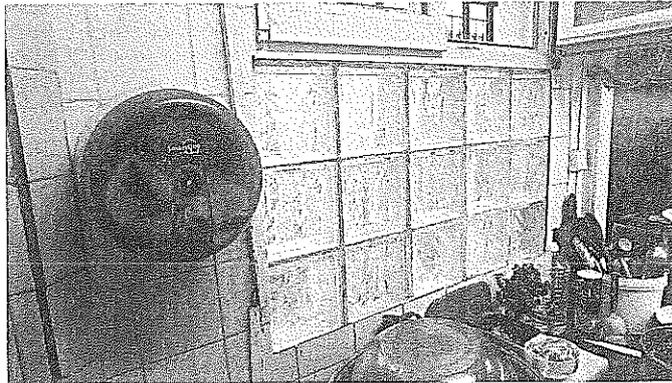
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



1901873

COPIE  
Acte : 123629

Au-dessus de l'évier, je constate une série de pavés de verre formant jour de souffrance.



Une fenêtre double vantail au-dessus :



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

ER

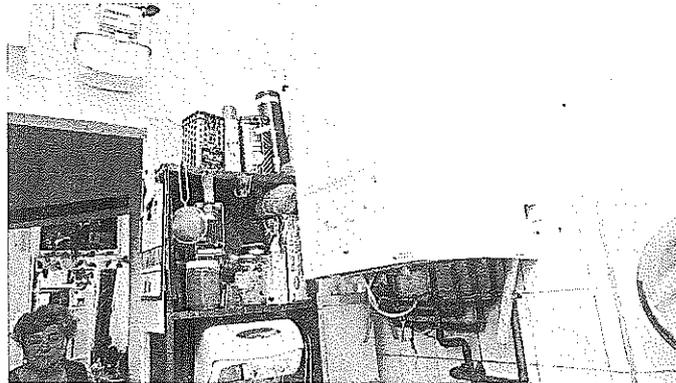
1901873

COPIE  
Acte : 122629

Je constate la présence d'un passage d'air entre la fenêtre et le pavé de verre.



Au-dessus de l'évier, je constate la présence d'une chaudière ELM LEBLANC.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



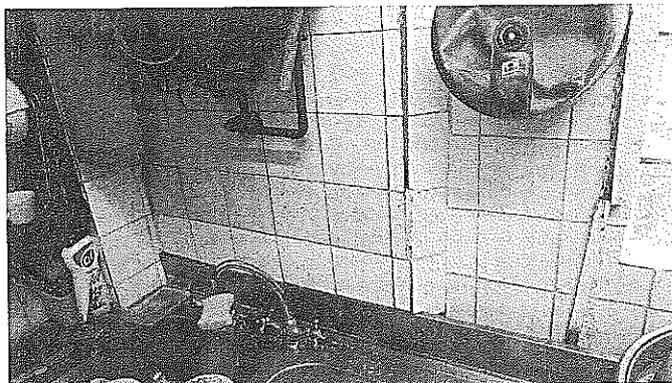
1901873

COPIE  
Acte : 122629



Un compteur gaz au-dessus de porte donnant 36636 mètres cubes.

Le pourtour est doté d'un carrelage en crédence, traces, marques, usures, trous rebouchés.



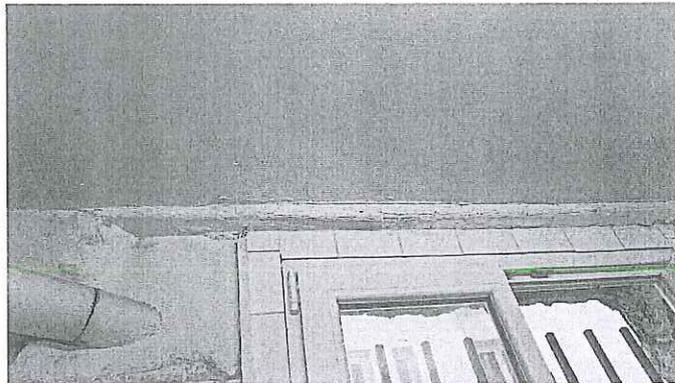
SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

ER

1901873

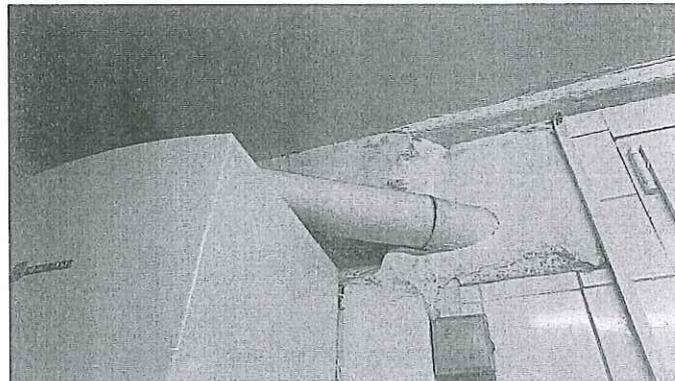
COPIE  
Acte : 122629

Cueillies de plafond de part et d'autre de la fenêtre : je constate que la poutre de linteau est émulsive avec traces jaunâtres.



32

Cueillie de plafond mur de trumeau gauche : je constate des traces avec cernes de coulures jaunâtres, phénomènes de pulvéulence avec cristallisation.



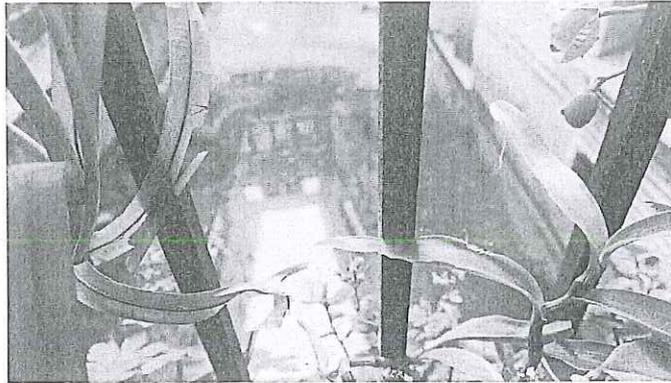
Je constate que, depuis la cuisine, aucune porte ne permet d'accéder à des locaux annexes ou à la suite d'un appartement, la seule ouverture étant une fenêtre ainsi que la porte qui permet de revenir vers la salle du restaurant.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

1901873

COPIE  
Acte : 122629

Une fenêtre donne sur la partie arrière avec barreaudage : je constate une importante flaque d'eau stagnante en sol contre le soubassement de fenêtre du bar / restaurant.



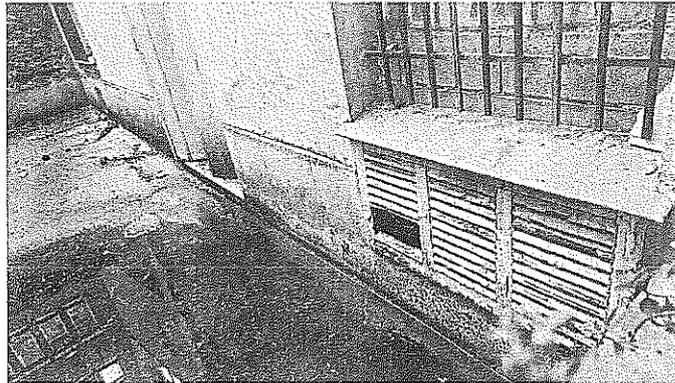
Je constate que l'ébrasement de la fenêtre de la cuisine depuis l'extérieur est totalement imprégné de traces d'humidité.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



Je constate que le garde-manger est détérioré avec lamelles bois détériorées.



Je constate qu'au niveau de la salle arrière du restaurant ainsi que de la cuisine, aucune communication ne donne sur l'arrière hormis une fenêtre donnant sur la cour.

**Depuis le hall commun de l'immeuble :**

Par comparaison avec le descriptif du lot numéro 2 intégré dans le commandement, je me rends en compagnie de Monsieur ARAV et de la propriétaire, au fond du couloir de parties communes rez-de-chaussée de l'immeuble où il m'est désigné un local fond face.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48





35

Ce local est susceptible de correspondre au descriptif complémentaire situé dans le commandement soit : chambre entrée et WC. Les lieux parcourus lors du présent procès-verbal descriptif étant une boutique avec arrière boutique, cuisine et cave au sous-sol correspondant désormais à une zone sanitaire.

Je constate qu'au niveau fond face, la porte est fermée. Je constate, sur la porte, la mention :

« **SNETAA ACADEMIE DE PARIS 21 RUE DU SIMPLON 75018 PARIS.**  
**Téléphone 01 42 55 73 78**  
**06 88 00 24 79 »**

Je constate que cette porte est fermée à clef, que les lieux sont inoccupés actuellement en raison d'une importante infiltration avec dégât des eaux d'origine déclarée dont je prends acte.

Ces constatations complémentaires étant effectuées à toutes fins.

Durant mes constatations, Monsieur ARAV a réalisé l'intégralité de ses diagnostics dont il nous rendra destinataires.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48

1901873

COPIE  
Acte : 122629

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Jean-Eudes BICHON

36



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA  
Huissiers de justice associés  
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
22 rue Dugommier, 75012 PARIS  
huissier@bichon-renassia.com  
01 42 36 93 48



AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble  
21 bis rue Simplon à PARIS 18<sup>ème</sup> C/ Madame Suzana RELJIC  
N° RG :

DIRE

L'an deux mille dix-neuf et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU - GUITTON, représentée par  
Maître Eric AUDINEAU, Avocat du CREDIT LYONNAIS,  
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers  
présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie du dossier  
technique établi par le Cabinet JACQUES ARAV, comprenant :

- le certificat de superficie,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état parasitaire,
- et l'état des risques et pollutions.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**  
Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*

Réf dossier n° 210519.4426

**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 21 bis rue du Simplon  Code postal : 75018 Ville : PARIS 18 Type de bien : Local Commercial Etage: rez de chaussée N° lot(s): 2	Qualité : Madame Nom : Reljic Suzana Adresse : 21 bis rue du Simplon  Code postal : 75018 Ville : PARIS 18	Qualité : Nom : Adresse :  Code postal : Ville :  Date du relevé : 20/05/2019

Mesurage visuel       Consultation règlement copropriété       Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
	Rdc	Bar et salle de restaurant	39,05		
	Rdc	Cuisine	7,80		
	Sous sol	Palier			1,36
	Sous sol	Toilettes			1,60
	Sous sol	Réserve			8,49
		<b>TOTAL</b>	<b>46,85</b>	<b>0</b>	<b>11,45</b>

**Total des superficies privatives**      **46,85 m<sup>2</sup>**  
(quarante six mètres carrés quatre-vingt cinq )

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : 21/05/2019  
OPERATEUR : ARAV Candice

**SIGNATURE**



**RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS  
CONTENANT DE L'AMIANTE**

*POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI*

Selon les prescriptions de la norme NF X 46-020 du 5 août 2017 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis.  
En application de l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique, de l'article R. 1334-16  
du décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 26 juin 2013 modifiant les arrêtés du 12 décembre 2012 listes A et B,  
des articles R 1334-20 et R 1334-21

Réf dossier n° 210519.4426

**A – Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	
Adresse : 21 bis rue du Simplon Code postal : 75018 Ville : PARIS 18 Catégorie bien : Commerce Date permis de construire : Type de bien : Local Commercial Etage: rez de chaussée N° lot(s): 2	Qualité : Madame Nom : Rejic Suzana Adresse : 21 bis rue du Simplon  Code postal : 75018 Ville : PARIS 18	Documents remis : Aucun document technique fourni  Laboratoire accrédité COFRAC :  N° :

**B – Désignation du commanditaire**

IDENTITE DU COMMANDITAIRE	MISSION
Qualité : Nom : Adresse :  Code postal : Ville :	Date de commande : 10/05/2019 Date de repérage : 20/05/2019 Date d'émission du rapport : 21/05/2019  Accompagnateur :

**C – Désignation de l'opérateur de diagnostic**

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet J. ARAV Nom : ARAV Candice  N° de siret : 447 604 604 000 28	Certification de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Le : 10/11/2015 N° certification : 1428 Cie d'assurance : ALLIANZ IARD N° de police d'assurance : 55921555 Date de validité : 07/12/2019 Référence réglementaire spécifique utilisée : Norme NF X46-020

**Conclusion :**

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

*Objet de la mission : dresser un constat de présence ou d'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante et déterminer si le bien présente un danger potentiel ou immédiat pour les occupants et les professionnels du bâtiment amenés à effectuer des travaux liés à une exposition à l'amiante*

Nombre total de pages du rapport : 6

Dossier n°: 210519.4426

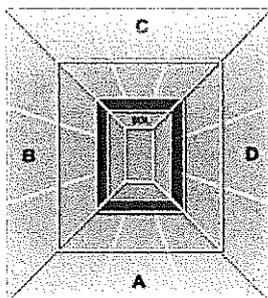
1/6

## CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### SOMMAIRE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	1
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	1
CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION .....	2
PROCEDURES DE PRELEVEMENT .....	3
FICHE DE REPERAGE .....	3

### SCHEMA TYPE DE LA PIECE



Mur A : Mur d'accès à la pièce  
Mur B : Mur gauche  
Mur C : Mur du fond  
Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

### CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

*Le présent repérage se limite aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire entraînant réparation, remise en état ou ajout de matériau ou faisant perdre sa fonction au matériau (technique, esthétique...).*

*La recherche ne concernera donc que les zones visibles et accessibles.*

*La recherche est réalisée sans démontage hormis le soulèvement de plaques de faux-plafond ou trappes de visites mobiles. En cas de présence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, l'opérateur préconise des investigations complémentaires et émet des réserves appropriées.*

*En conséquence :*

*- aucun sondage ou prélèvement ne peut être réalisé sur des matériaux comme les conduits de fluide, les panneaux assurant l'habillage d'une gaine ou d'un coffre, les panneaux de cloisons, les clapets ou volets coupe-feu, les panneaux collés ou vissés assurant une étanchéité...*

*- les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.*

*Sont considérés comme faux plafonds, les éléments rapportés en sous face d'une structure porteuse et à une certaine distance de celle-ci, constitués d'une armature suspendue et d'un remplissage en panneaux légers discontinus formant une trame.*

*Ne sont pas considérés comme faux plafonds, les faux plafonds constitués de :*

- Plâtre enduits sur béton hourdis
- Plâtre enduits sur grillage, lattes de bois, briquettes de terre cuite ou baculas
- Plâtre préfabriqué en plaques fixées sur ossature (staff, plaque de plâtre) destinées à recevoir une peinture.

**MODALITES DE REALISATION DES INVESTIGATIONS APPROFONDIES**

La quantité et la localisation des investigations approfondies sont définies par l'opérateur de repérage en fonction des conditions d'accès aux matériaux ou produits, et du nombre de sondages à réaliser selon l'Annexe A de la norme NF X 46-020. L'opérateur de repérage réalise les investigations approfondies non destructives nécessaires et définit le nombre et l'emplacement des investigations approfondies destructives qui permettent de rendre accessibles les parties d'ouvrages à inspecter.

Les investigations approfondies, réalisées par l'opérateur de repérage, une entreprise de travaux, une régie, mandatée par le donneur d'ordre, doivent respecter le cadre juridique prévu aux articles relatifs au risque amiante du code du travail et en particulier à ceux relatifs à la prévention des risques lors d'intervention sur des matériaux susceptibles de provoquer l'émission de fibres d'amiante.

Exemples d'investigations approfondies :

- non destructives : déposer une trappe d'accès, soulever un faux - plafond (n'implique aucune dégradation) ;

Lorsque, dans des cas très exceptionnels certaines parties d'ouvrages ne sont pas accessibles avant le début de l'intervention, l'opérateur de repérage émet les réserves correspondantes et préconise les investigations complémentaires à réaliser.

**Procédures de prélèvement**

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en application des dispositions de la norme NF X 46-020. L'opérateur délimite une zone d'intervention avant de procéder au prélèvement et applique un fixateur afin de limiter l'émission de fibres d'amiante. Des outils de prélèvement propres et adaptés sont utilisés de manière à générer un minimum de poussière et éliminer tout risque de contamination croisée lors de l'intervention.

L'échantillon doit être suffisant pour permettre une description macroscopique, une analyse et une contre-analyse. Une fois prélevé l'échantillon est immédiatement conditionné dans un double emballage individuel hermétique et l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage dès le prélèvement réalisé. Le point de prélèvement est stabilisé après l'opération à l'aide d'un fixateur.

Une brumisation ou une imprégnation par de l'eau des matériaux ou produits à sonder ou à prélever est éventuellement pratiquée à l'endroit du prélèvement ou du sondage. Le ou les secteurs où ils ont été éventuellement effectués sont nettoyés et stabilisés après intervention.

Pour les prélèvements et sondages sur des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, l'opérateur de repérage nettoie sa zone d'intervention et élimine les débris résultant de son intervention.

**MESURES DE PROTECTION COLLECTIVE**

D'une manière générale, les personnes autres que l'opérateur de repérage doivent être éloignées du lieu d'intervention, quelle que soit l'étape en cours. En cas de besoin, les locaux concernés doivent être évacués et des mesures d'isolement peuvent être préconisées.

**MESURES DE PROTECTION INDIVIDUELLE**

Tout au long de sa mission, l'opérateur de repérage assure sa propre protection par la mise en place d'une protection individuelle adaptée.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible une protection est mise en place afin d'assurer un nettoyage de la zone d'intervention. Une fiche d'accompagnement des prélèvements reprenant l'identification, est transmise au laboratoire.

Pour permettre une parfaite traçabilité ainsi que leur comptabilité, les prélèvements sont repérés sur un croquis ou un plan de repérage. L'opérateur utilise des gants jetables ainsi qu'un équipement de protection individuelle à usage unique.

Pour chacun des sondages, dès lors que le matériel utilisé implique un contact direct, il est également utilisé des gants à usage unique et des outils propres ou soigneusement nettoyés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Les outils utilisés pour les sondages sont dans la mesure du possible à usage unique. Lorsque cela n'est pas possible, un processus de nettoyage de la totalité de l'outil est mis en œuvre (y compris le porte-lame) afin d'éviter une contamination d'un matériau à un autre.

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition (art. R.1334-19 du décret 2011-629 du 3 juin 2011) ni du repérage avant travaux (Norme NF X 46-020 du 5 août 2017).

**FICHE DE REPERAGE**

Niv	Localisat°	Composant	Partie de composant	Réf.	Résultat Etat	Critère de décision	Obligation/ Recommandation Comment/Localisation
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

<b>Légende</b>	
<b>AT</b>	<b>Marquage (AT) = marquage caractéristique d'un matériau ou produit amianté</b>
<b>NT</b>	<b>Marquage (NT) = marquage caractéristique d'un matériau ou produit non amianté</b>
<b>DC</b>	<b>DC = Document consulté (mentionnant la présence d'un matériau ou produit amianté)</b>
<b>JP</b>	<b>Jugement personnel</b>
<b>MSA</b>	<b>MSA (matériau sans amiante) = matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante</b>
<b>ITA</b>	<b>Impossibilité Technique d'Accès ou inaccessible sans travaux destructifs ou inaccessible directement (pas de moyen d'accès)</b>
<b>CCTP, DOE</b>	<b>Cahier des Clauses Techniques Particulières, Dossier des Ouvrages Exécutés</b>
<b>Colonne Réf.</b>	<b>IA : investigation approfondie, IAD : investigation approfondie destructive, P : prélèvement, R : repérage, S : sondage</b>
<b>ZPSO</b>	<b>ZPSO=Zone Présentant une Similitude d'Ouvrage</b>
<b>Liste A</b>	
<b>CAS 1</b>	L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.
<b>Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux</b>	
<b>CAS 2</b>	La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.
<b>Surveillance du niveau d'empoussièrement</b>	
<b>CAS 3</b>	Les travaux de retrait ou de confinement mentionnés sont achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et, dans tous les cas, à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux. Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.
<b>Travaux</b>	
<b>Liste B</b>	
<b>EP</b>	Cette évaluation périodique consiste à :
<b>Evaluation Périodique</b>	a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ; b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
<b>AC1</b>	Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de premier niveau qui consiste à :
<b>Action Corrective de 1er niveau</b>	a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ; c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ; d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.
<b>AC2</b>	Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de second niveau de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation. Cette action corrective de second niveau consiste à :
<b>Action Corrective de 2nd niveau</b>	a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ; b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ; c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ; d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Dossier n°: 210519.4426

4/8

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**Locaux et parties de l'immeuble bâti non visités**

Local ou partie de l'immeuble bâti	Motif
Néant	Néant

**Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés**

Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés	Motif
Néant	Néant

**Liste des locaux visités et revêtements en place au jour de la visite**

Local	Plancher	Murs, cloisons, poteaux	Plafonds
Rdc Bar et salle de restaurant	carrelage	Peinture miroirs et briques	peinture
Cuisine	carrelage	Peinture et carrelage	peinture
Sous sol Palier	carrelage	carrelage	peinture
Toilettes	carrelage	carrelage	peinture
Réserve	carrelage	peinture	parpaings

Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

DATE DE SIGNATURE DU RAPPORT : 21/05/2019  
OPERATEUR : ARAV Candice

**SIGNATURE**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED ().

**ELEMENTS D'INFORMATION**

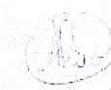
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

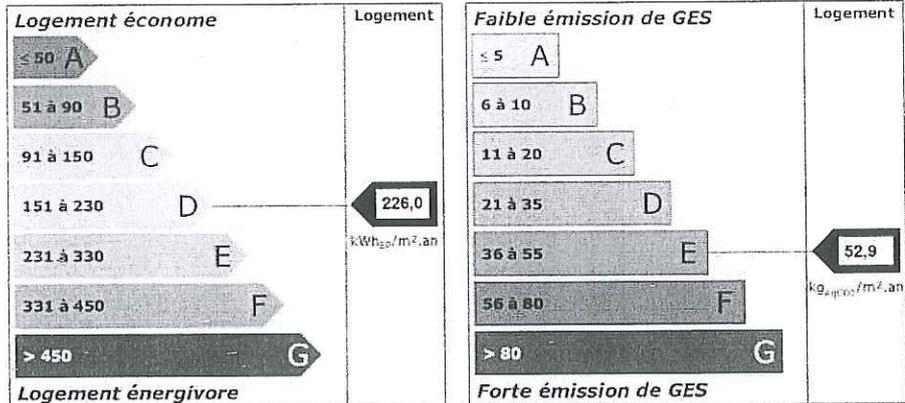
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

Diagnostic de performance énergétique – local (6.1)			
N° : 210519.4426 Valable jusqu'au : 20/05/2029 Type de bâtiment : Habitation Année de construction : Avant 1949 Surface : 46,85 m <sup>2</sup> - N° Lot: 2 Adresse : 21 bis rue du Simplon 75018 PARIS 18		Date : 21/05/2019 Diagnostiqueur : ARAV Candice Signature : 	
Propriétaire : Civilité : Madame Nom : Reljic Suzana Adresse : 21 bis rue du Simplon 75018 PARIS 18		Propriét. des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :	
Certification de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Cie d'assurance : ALLIANZ IARD		Le : 10/11/2015      Date de validité : 09/11/2020 N° certification : 1428 N° de police d'assurance : 55921555	
Consommations annuelles par énergie			
obtenus par la méthode 3CL, version 15C, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2010			
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	détail par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage	Gaz distribué 8745 kWh <sub>EP</sub>	8745 kWh <sub>EP</sub>	632 € TTC
Eau chaude sanitaire	Gaz distribué 1847 kWh <sub>EP</sub>	1847 kWh <sub>EP</sub>	233 € TTC
Refroidissement		0 kWh <sub>EP</sub>	0 € TTC
<b>CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	<b>10591 kWh<sub>EP</sub></b>	<b>10591 kWh<sub>EP</sub></b>	<b>865 € TTC</b>
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement		Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation conventionnelle : 226,07 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an		Estimation des émissions : 52,90 kg éqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	



Nombre total de pages du rapport : 4

<b>Diagnostic de performance énergétique – local (6.1)</b>		
<b>Descriptif du local et de ses équipements</b>		
Local	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Murs : Murs en briques	Système : Chaudière individuelle gaz	Système : Chaudière individuelle gaz
Toiture : local mitoyen	Emetteurs : radiateurs	
Menuiseries : Fenêtre simple vitrage bois Porte métal vitrée simple vitrage	Inspection > 15 ans :	
Plancher bas :		
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	okWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an *
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun		
<p><b>Pourquoi un diagnostic</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour informer le futur locataire ou acheteur ;</li> <li>• Pour comparer différents locaux entre eux ;</li> <li>• Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul> <p><b>Consommation conventionnelle</b></p> <p>Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.</p> <p>Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.</p> <p><b>Conditions standard</b></p> <p>Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du local), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.</p> <p><b>Constitution des étiquettes</b></p> <p>La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.</p> <p><b>Énergie finale et énergie primaire</b></p> <p>L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.</p> <p>L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.</p> <p><b>Usages recensés</b></p> <p>Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du local.</p> <p>Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.</p> <p><b>Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie</b></p> <p>Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.</p> <p>La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.</p> <p>Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.</p> <p><b>Énergies renouvelables</b></p> <p>Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans le local.</p>		

\* Représente l'énergie économisée grâce au(x) système(s)

**Diagnostic de performance énergétique – local (6.1)**

**Conseils pour un bon usage**

En complément de l'amélioration du local (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

**Chauffage**

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez-le thermostat à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du local. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

**Eau chaude sanitaire**

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

**Aération**

Si votre local fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

Il est conseillé d'aérer quotidiennement le local en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel. Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :
- Aérez périodiquement le local.

**Confort d'été**

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

**Autres usages**

**Eclairage :**

- Optez pour des lampes basse consommation (fluo compactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

**Bureautique / audiovisuel :**

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

**Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :**

Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

**Diagnostic de performance énergétique** – local (6.1)

**Recommandations d'amélioration énergétique**

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.).

Mesures d'amélioration	Nouvelle consommation* Kwh/m2	Coût	Économies	Retour sur Invest.	Crédit d'impôt																				
<table border="1"> <tr> <td><b>Légende</b></td> <td><b>Économies</b></td> <td><b>Effort d'Investissement</b></td> <td><b>Rapidité du retour sur investissement</b></td> </tr> <tr> <td>☆ : moins de 100 € TTC/an</td> <td>€ : moins de 200 € TTC</td> <td>☆☆ : moins de 5ans</td> <td>☆☆☆ : moins de 5ans</td> </tr> <tr> <td>☆☆ : de 100 à 200 € TTC/an</td> <td>€€ : de 200 à 1000 € TTC</td> <td>☆☆☆ : de 5 à 10 ans</td> <td>☆☆☆☆ : de 5 à 10 ans</td> </tr> <tr> <td>☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC/an</td> <td>€€€ : de 1000 à 5000 € TTC</td> <td>☆☆☆☆ : de 10 à 15 ans</td> <td>☆☆☆☆☆ : de 10 à 15 ans</td> </tr> <tr> <td>☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC/an</td> <td>€€€€ : plus de 5000 € TTC</td> <td>☆☆☆☆☆ : plus de 15 ans</td> <td>☆☆☆☆☆☆ : plus de 15 ans</td> </tr> </table>						<b>Légende</b>	<b>Économies</b>	<b>Effort d'Investissement</b>	<b>Rapidité du retour sur investissement</b>	☆ : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	☆☆ : moins de 5ans	☆☆☆ : moins de 5ans	☆☆ : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	☆☆☆ : de 5 à 10 ans	☆☆☆☆ : de 5 à 10 ans	☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	☆☆☆☆ : de 10 à 15 ans	☆☆☆☆☆ : de 10 à 15 ans	☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	☆☆☆☆☆ : plus de 15 ans	☆☆☆☆☆☆ : plus de 15 ans
<b>Légende</b>	<b>Économies</b>	<b>Effort d'Investissement</b>	<b>Rapidité du retour sur investissement</b>																						
☆ : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	☆☆ : moins de 5ans	☆☆☆ : moins de 5ans																						
☆☆ : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	☆☆☆ : de 5 à 10 ans	☆☆☆☆ : de 5 à 10 ans																						
☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	☆☆☆☆ : de 10 à 15 ans	☆☆☆☆☆ : de 10 à 15 ans																						
☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	☆☆☆☆☆ : plus de 15 ans	☆☆☆☆☆☆ : plus de 15 ans																						

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Arrêté du 7 mars 2012 – Norme NF P 03-201 – Février 2016

Réf dossier n° 210519.4426

**A – Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DU OU DES BATIMENTS		PROPRIETAIRE
Adresse : 21 bis rue du Simplon Code postal : 75018 Ville : PARIS 18 Immeuble bâti : oui Mitoyenneté : oui	Type de bien : Local Commercial Étage: rez de chaussée N° lot(s): 2	Qualité : Madame Nom : Reljic Suzana Adresse : 21 bis rue du Simplon Code postal : 75018 Ville : PARIS 18

**B – Désignation du donneur d'ordre**

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	MISSION
Qualité : Nom : Adresse : Code postal : Ville :	Date de mission : 20/05/2019 Documents remis : Aucun document technique fourni Notice technique : Sans objet Accompagnateur : Durée d'intervention : 1H20 Traitements anti-termites antérieurs : Non communiqué Zone délimitée par arrêté préfectoral : OUI

**C – Désignation de l'opérateur de diagnostic**

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet J. ARAV Nom : ARAV Candice N° de siret : 447 604 604 000 28	Certification de compétence délivrée par : GINGER CATED Adresse : Le : 10/11/2015 N° certification : 1428 Cie d'assurance : ALLIANZ IARD N° de police d'assurance : 55921555 Date de validité : 07/12/2019 Norme méthodologique ou spécifique technique utilisée : Norme NF P 03-201

Nombre total de pages du rapport : 3

Dossier n°: 210519.4426

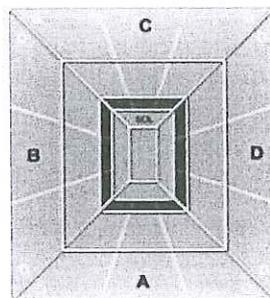
1/3

CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**D - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas**

Bâtiments et parties de bâtiments visités		Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Niveau	Partie		
Rdc	Bar et salle de restaurant	Porte Vitre et métal , Plancher bas carrelage , Plinthes carrelage , Murs Peinture miroirs et briques , Fenêtre bois , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Rdc	Cuisine	Porte bois , Plancher bas carrelage , Plinthes carrelage , Murs Peinture et carrelage , Fenêtre bois , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Sous sol	Palier	Plancher bas carrelage , Murs carrelage , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Sous sol	Toilettes	Porte bois , Plancher bas carrelage , Plinthes carrelage , Murs carrelage , Plafond peinture	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Sous sol	Réserve	Porte Bois et métal , Plancher bas carrelage , Murs peinture , Plafond parpaings	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.

**SCHEMA TYPE DE LA PIECE**



Mur A : Mur d'accès au local  
 Mur B : Mur gauche  
 Mur C : Mur du fond  
 Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

**E - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification**

Locaux non visités	Justification
Néant	Néant

**F - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification**

Local	Justification
Néant	Néant

## CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### G – Moyens d'investigation utilisés

A tous les niveaux y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...)

— examen visuel des parties visibles et accessibles ;  
- recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;  
- examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, ...);  
- examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sols ou murs, ...);  
- recherche et examen des zones favorables au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, zones humides, branchements d'eau, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, etc.).

— sondage des bois  
- sondage de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en contact avec les maçonneries font l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

### H – Constatations diverses

Local	Constatation
Néant	Néant

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux. Elle se limite exclusivement au constat de présence ou d'absence de trace de termites. Cet examen ne nous substitue pas dans la garantie de contrôle de vices cachés visée par l'article 1641 et suivants du Code Civil. La durée de validité de ce rapport est fixée à moins de six mois (décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006). Passé ce délai, il devra être actualisé.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.  
Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

NOTE 2 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

DATE DU RAPPORT : 21/05/2019  
OPERATEUR : ARAV Candice

**SIGNATURE**

NOTE 3 Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTE 4 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED ().

Dossier n°: 210519.4426

3/3

CABINET JACQUES ARAV - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

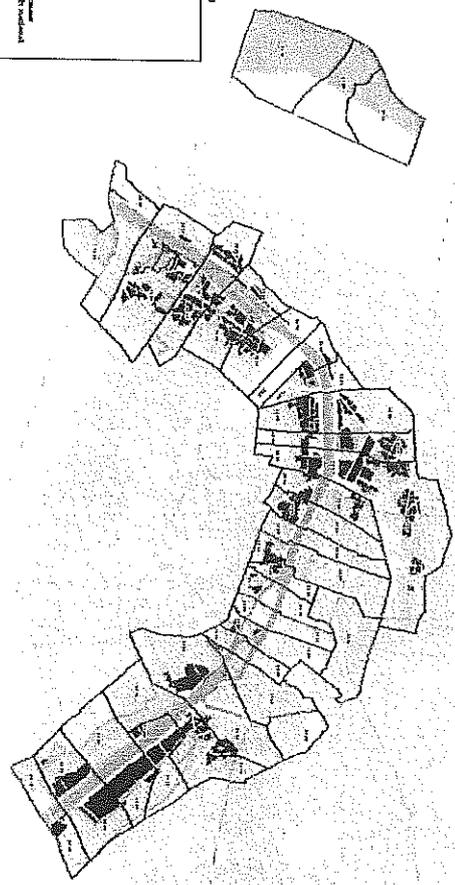
Etat des risques et pollutions			
aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués			
Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.			
Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.			
Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral			
n°	2006 - 45 - 1	du	14 Février 2006
		mis à jour le	7 Juin 2012
Adresse de l'immeuble		code postal ou Insee	commune
21 bis rue du Simplon		75018	PARIS 18
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N			
prescrit	<input type="checkbox"/>	anticipé	<input type="checkbox"/>
approuvé	<input checked="" type="checkbox"/>	date	
1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			OUI
inondation	<input type="checkbox"/>	autres	<input type="checkbox"/>
Zone de gypse			
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN			NON
2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés			NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N			NON
prescrit	<input type="checkbox"/>	anticipé	<input type="checkbox"/>
approuvé	<input type="checkbox"/>	date	
1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			1
inondation	<input type="checkbox"/>	autres	<input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN			NON
2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés			NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M			
prescrit	<input type="checkbox"/>	anticipé	<input type="checkbox"/>
approuvé	<input type="checkbox"/>	date	
3 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			NON
mouvement de terrain	<input type="checkbox"/>	autres	<input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM			NON
4 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés			NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé			
5 Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :			NON
effet toxique	<input type="checkbox"/>	effet thermique	<input type="checkbox"/>
effet de surpression			<input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé			NON
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement			NON
L'immeuble est situé en zone de prescription			NON
6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés			NON
6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et onékosité, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location			NON
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en			
zone 1	<input checked="" type="checkbox"/>	zone 2	<input type="checkbox"/>
très faible		faible	
zone 3	<input type="checkbox"/>	zone 4	<input type="checkbox"/>
modérée		moyenne	
zone 5	<input type="checkbox"/>		
		forte	
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3			NON
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)			NON
L'information est mentionnée dans l'acte de vente			NON
Plans de localisation et zones de sismicité en France			
<input checked="" type="checkbox"/> vendeur / <input type="checkbox"/> bailleur		date / lieu	<input checked="" type="checkbox"/> acquéreur / <input type="checkbox"/> locataire
Madame Reljic Suzana		21/05/2019 / Paris	

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus consultez le site Internet : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Dossier n°: 210519.4426

Cabinet Jacques ARAV contrôle et diagnostics immobiliers  
12 BOULEVARD EMILE AUGIER - 75016 PARIS --- Email : [jacques@cabinetarav.fr](mailto:jacques@cabinetarav.fr) - Mobile : +33(0)6 64 81 44 70

**PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE DU PPRI DE PARIS**  
 Rédaction de la carte d'assemblage du PPRI de PARIS approuvé par Arrêté Préfectoral du 15 Juin 2003



Département de Paris - Préfecture APD 2000

**LÉGENDE**

- Zone de réhabilitation paysannerie 2 km
- Zone résidentielle
- Grand Commerce
- Zones mixtes des zones

**S4-B0**

Partenariat public-privé pour le développement économique et social de Paris en faveur des zones résidentielles et commerciales

**Statut d'urbanisme:**

- Zones de réhabilitation paysannerie 2 km

**SECOURS INTERIEUR**  
 Les services de secours interieures de la Préfecture de Paris sont organisés en zones de secours interieures. Les zones de secours interieures sont définies par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Paris (PPRI) et sont représentées sur la carte ci-dessous. Les zones de secours interieures sont définies par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Paris (PPRI) et sont représentées sur la carte ci-dessous.

**Source IGIN:**  
 Fond de plan IGIN BD Topo - 1998  
 Schéma 11 / 50 000  
 DULE-BU - BUI - Michel ALBERT - Février 2006



# Périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antédiluvien

## Legende

-  Zone comprise dans le périmètre de gypse antédiluvien (arrêté préfectoral du 25 février 1977)
-  Zones d'anciennes carrières
-  Périmètre préfectoral du 19 mars 1997



Service Préfecture de Paris  
Bureau de Plans AMUR  
Echelle: 1/45 000  
D.L.E. 8D - 8U1 - Nicole Beauvère - avril 2006  
Avec l'aide de M. Jean-Louis Bouchard - Service de l'Aménagement du Territoire

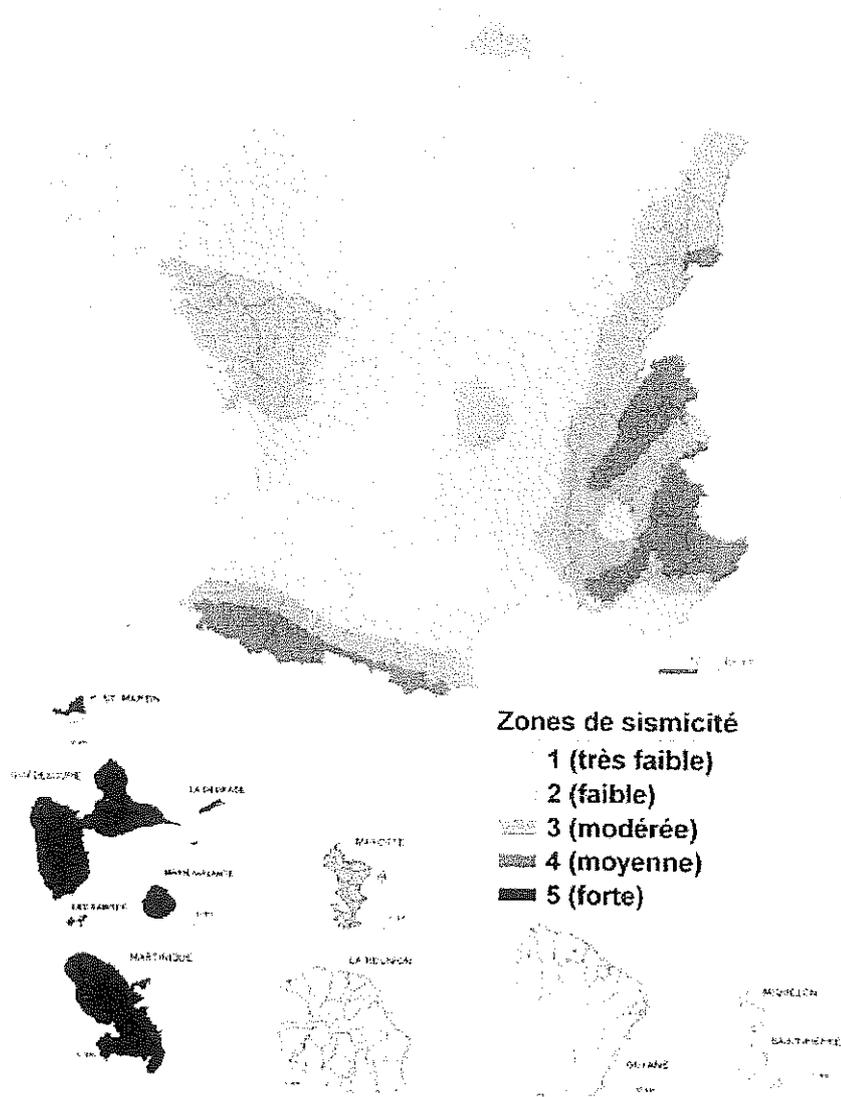


CABINET JACQUES ARAV – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



## Zonage sismique de la France

en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011  
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



Cabinet Jacques ARAV contrôle et diagnostics immobiliers  
12 BOULEVARD EMILE AUGIER - 75016 PARIS --- Email : [jacques@cabinetarav.fr](mailto:jacques@cabinetarav.fr) - Mobile : +33(0)6 64 81 44 70

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble  
21 bis rue Simplon à PARIS 18<sup>ème</sup> C/ Madame Suzana RELJIC  
N° RG :

DIRE

L'an deux mille dix-neuf et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU - GUITTON, représentée par  
Maître Eric AUDINEAU, Avocat du CREDIT LYONNAIS,  
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente qui précède,  
elle donne ci-après photocopie des différents documents d'urbanisme  
qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME  
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT

Contact : [rens.urba@paris.fr](mailto:rens.urba@paris.fr)

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme

SITUATION :		PARIS :	18 Arr.
N° 21 BIS RUE DU SIMPLON		AFFAIRE : SDC 21BIS RUE DU SIMPLON / RELJIC	
Référence cadastrale	Section BW n° 100		

REPERE	
<p>Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).</p>	
<p><b>ADRESSES :</b></p> <p>(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré)</p>	
Adresse complète de la parcelle	Alignement
Arrondissement : 18 <sup>e</sup> Arr	Limite de fait conservé
021B RUE DU SIMPLON	
<b>NOTA :</b>	

<b>DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :</b> (Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.) <input checked="" type="checkbox"/> DPU "simple" <input type="checkbox"/> DPU "renforcé" Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme		<b>NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plan Local d'Urbanisme de Paris <input type="checkbox"/> Secteur Sauvegardé <input type="checkbox"/> Secteur du Sénat	
<b>ZONE :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains <input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte                      Destination : Sect. d'incitation à la mixité habitat -emploi <input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière                      Secteur Particulier : Néant			
<b>NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :</b> <input type="checkbox"/> MONUMENT HISTORIQUE : <input type="checkbox"/> Périmètre de site : <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES <input type="checkbox"/> inscrit <input type="checkbox"/> inscrit <input type="checkbox"/> Zones d'ANCIENNES CARRIERES <input type="checkbox"/> classé <input type="checkbox"/> classé <input checked="" type="checkbox"/> Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antéluvien) <input type="checkbox"/> Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : <input type="checkbox"/> Servitude d'allignement Zonage : Cote des plus hautes eaux connues : Secteur Stratégique :			
<b>OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE :</b> <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour logement social <input type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser <input type="checkbox"/> Rénovation urbaine <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement de voirie <input type="checkbox"/> Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général <input type="checkbox"/> Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)			
<b>DISPOSITIONS DIVERSES :</b> <input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie <input checked="" type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social <input checked="" type="checkbox"/> Zone de surveillance et de lutte contre les termites <input type="checkbox"/> Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global <input type="checkbox"/> - Zone non déficitaire en logement social <input checked="" type="checkbox"/> Zone à risque d'exposition au plomb <input type="checkbox"/> Travaux, interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots <input type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat :			
<b>PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :</b> <input type="checkbox"/> Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés <input type="checkbox"/> Elément particulier protégé <input type="checkbox"/> Volumétrie existante à conserver <input checked="" type="checkbox"/> Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager		<b>PROTECTION DES ESPACES LIBRES:</b> <input type="checkbox"/> Espace boisé classé <input type="checkbox"/> Secteur de mise en valeur du végétal <input checked="" type="checkbox"/> Secteur de renforcement du végétal <input type="checkbox"/> Espace vert protégé <input type="checkbox"/> Espace libre protégé <input type="checkbox"/> Espace libre à végétaliser <input type="checkbox"/> Espace à libérer	
<b>AMENAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION :</b> <input type="checkbox"/> Aménagement piétonnier <input type="checkbox"/> Emprise de construction basse en bordure de voie <input type="checkbox"/> Voie à conserver, créer ou modifier <input type="checkbox"/> Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier <input type="checkbox"/> Passage piétonnier sous porche à conserver		<b>SERVITUDES DIVERSES :</b>  <b>ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE :</b> <input type="checkbox"/> Secteur de compensation renforcée <input type="checkbox"/> Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux <input type="checkbox"/> Quartiers prioritaires de la politique de la ville <input type="checkbox"/> Voies comportant une protection particulière de l'artisanat	
PARIS, le 28/03/2019 LA MAIRE DE PARIS			



section BW n° 100



- Parcelles cadastrales
- Zonages et destinations
- Zone UG - Secteur plus favorable à l'emploi
- Zone UG - Site de protection des Grands magasins
- Zone UG - Secteur privilégié (habitation)
- Zone UG - Secteur favorisant la mixité habitat-emploi
- Zone UG - ZAC ou Secteur d'aménagement
- Zone UG - Secteur de Maisons et Villas
- Zone UGSU - Zone urbaine de grands services urbains
- Zone UV - Zone urbaine verte
- Voie sur laquelle la création d'accès à un parc de stationnement est interdite
- Protection du commerce et de l'artisanat
- Protection du commerce et de l'artisanat
- Protection du commerce et de l'artisanat
- Protection renforcée du commerce et de l'artisanat
- Protection renforcée du commerce et de l'artisanat
- Commerce et protection particulière de l'artisanat

Bureau du Plan Local d'Urbanisme et du plan parcellaire de Paris  
08/04/2018  
Auteur : Cabinet PALLARD  
Echelle : 1/1125  
Projection : RGF 1983 Lambert E3  
Document destiné pour information, sans valeur réglementaire

Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance du SPDC  
 Tél : 0 810 007 830  
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00  
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**  
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 27/03/2019  
 valide six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : B216G60

SF1901461679

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075				Commune : 118			PARIS 18			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BW	0100			21B RUE DU SIMPLON	Dha02a15ca					
BW	0100	001	2	580/ 10184						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
 Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES  
 ET DES COMPTES PUBLICS



Service Technique de l'Habitat

Cabinet PAILLARD  
Monsieur Hervé PAILLARD  
64 BOULEVARD DE CHARONNE  
75020 PARIS

Affaire suivie par : Dominique BRADEFER  
Tél : 01 42 76 71 92  
V/Réf : SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON / RELJIC  
Paris le : 27/03/19  
Objet : IMMEUBLE SIS A PARIS 18ÈME  
21 B RUE DU SIMPLON

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 05/03/19, je porte à votre connaissance les éléments suivants relatifs à l'immeuble référencé en objet :

•En matière d'insalubrité, l'immeuble fait l'objet du (des) arrêté(s) préfectoral (aux) suivant pris en application des articles 1331-22 et suivants du code de la santé publique (CSP) :

Néant

•En matière de risque d'exposition au plomb, l'ensemble du territoire du département de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 24 octobre 2000.

•En matière de lutte contre le saturnisme, l'autorité compétente à Paris est la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.

•En matière d'assainissement, tout immeuble à Paris est alimenté en eau potable et ses évacuations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

•En matière de police du péril et de l'insécurité, l'immeuble fait l'objet du (des) arrêté (s) municipal (aux) suivant(s) pris en application des articles L.511-1 à L.511-7, R.511-1 à R.511-12, L.129-1 à L.129-7 et R.129-1 à R.129-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

Néant

N.B. :

En matière de sécurité bâtiminaire (péril et insécurité des équipements

103 avenue de France 75013 PARIS  
Tél : 01 42 76 71 92

Direction du Logement et de l'Habitat  
Sous-direction de l'Habitat

Service Technique de l'Habitat

communs), les pouvoirs de police administrative spéciale transférés au Maire de Paris depuis le 1er juillet 2017 se limitent au périmètre suivant :

- procédure péril des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement ;
- procédure d'insécurité des équipements communs des bâtiments collectifs à usage principal d'habitation.

Le Préfet de Police demeure compétent en matière de sécurité bâtementaire pour tous les autres bâtiments.

Ainsi, si la parcelle mentionnée dans le présent courrier ne relève pas du périmètre d'intervention du maire de Paris rappelé ci-dessus, il vous appartient de vous rapprocher de l'autorité compétente.

•En matière de lutte contre les termites, en application du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'immeuble est situé dans le département de Paris, déclaré comme zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par application de l'arrêté préfectoral du 21 mars 2003.

Le conseil de Paris a voté, en sa séance des 24 et 25 septembre 2012, l'extension aux limites du territoire communal, du secteur à l'intérieur duquel le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites et autres xylophages, ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, en application de l'article L. 133-1 du CCH.

•En matière de ravalement, en application des articles 132-1 et suivants du CCH et de l'arrêté du maire de Paris du 27 octobre 2000 relatif au ravalement obligatoire des immeubles à Paris, l'obligation de maintien en constant état de propreté s'applique à tous les immeubles situés à Paris.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La responsable de subdivision  
Marie-Claire TARRISSE

Po  
Simon DURIX  
Chef de Subdivision

103 avenue de France 75013 PARIS  
Tél : 01 42 76 71 92

N/Réf. : Affaire suivie par Mme PACAUD Corine  
N° de l'affaire 805-19

Paris, le 08/03/2019

La soussignée, certifie que la parcelle sise à Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement, cadastrée section BW N° 100 est numérotée conformément au référentiel de l'identification foncière à Paris visé dans l'arrêté municipal du 6 novembre 2017 soit :

RUE DU SIMPLON n° 21bis

Le présent certificat de numérotage est délivré sous réserve du droit des tiers.

Pour l'Adjoint à la cheffe du bureau des voies et de  
l'identification foncière  
Corine PACAUD



AFFAIRE : SDC 21BIS RUE DU SIMPLON / RELJIC

Paris, le 19/03/2019

**PERIL BÂTIMENTAIRE**

*au titre de la compétence de la Ville de Paris  
(bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement)*

L'immeuble sis :

ADRESSE : 21 bis rue du Simplon, 75018 PARIS

CADASTRE : section BW n° 100

**Ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril**

---

*À COMPTER DU 1ER JUILLET 2017, la Ville de Paris est compétente en matière de péril et de sécurité des équipements communs pour les bâtiments à usage principal d'habitation ainsi que de salubrité et de péril pour les bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement.*

Article L2512-13 (extrait)

- Modifié par LOI n°2017-257 du 28 février 2017 - art. 25

I.- Dans la commune de Paris, le préfet de police exerce les pouvoirs et attributions qui lui sont conférés par l'arrêté des consuls du 12 messidor an VIII qui détermine les fonctions du préfet de police à Paris et par les textes qui l'ont modifié ainsi que par les articles L. 2512-7, L. 2512-14 et L. 2512-17.

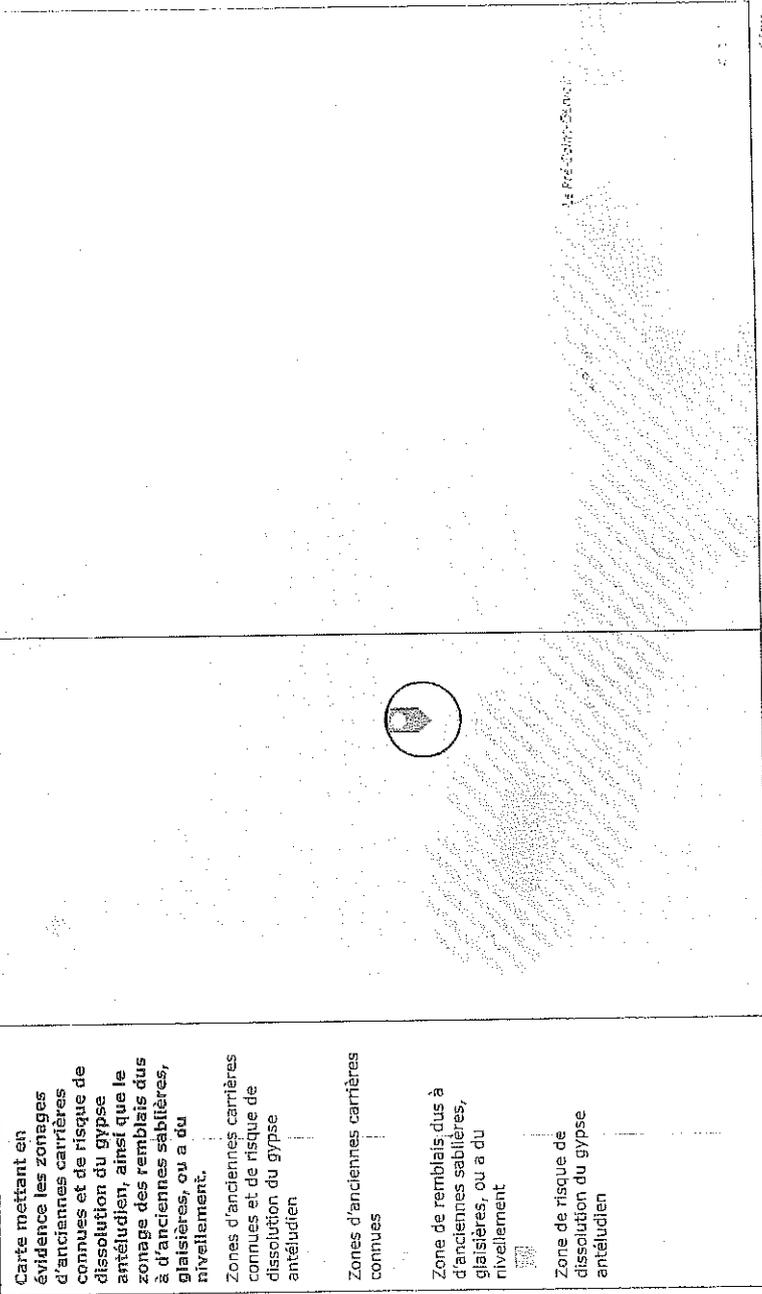
II.- Toutefois, le maire de Paris est chargé de la police municipale en matière :

2° De salubrité des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement en application des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du présent code et des articles L. 1311-1 et L. 1311-2 du code de la santé publique, sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa du 1 de l'article L. 123-3 et au dernier alinéa de l'article L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque ces immeubles menacent ruine, il exerce les pouvoirs de police définis aux articles L. 129-1 à L. 129-4-1 et L. 511-7 du même code et à l'article L. 2213-24 du présent code et prescrit les mesures de sûreté exigées par les circonstances, en cas de danger grave ou imminent menaçant ces immeubles.

Ville de Paris  
Direction du logement et de l'habitat  
Service technique de l'habitat  
17 boulevard Morland  
75181 Paris Cedex 04

### Zonages carrières et dissolution de gypse - Paris et petite couronne



Carte mettant en évidence les zonages des anciennes carrières connues, des zones de dissolution du gypse antéludien, et des remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement.

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble  
21 bis rue Simplon à PARIS 18<sup>ème</sup> C/ Madame Suzana RELJIC  
N° RG :

DIRE

L'an deux mille dix-neuf et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, l'AARPI AUDINEAU - GUITTON, représentée par  
Maître Eric AUDINEAU, Avocat du CREDIT LYONNAIS,  
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, elle donne ci-  
après photocopie de la réponse de la Société SUPERGESTES, Syndic  
de l'immeuble dont s'agit au questionnaire d'usage.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.

12/04/2019

Page 1 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE**

**INFORMATIONS DES PARTIES**

**1 - DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :**  
(même approximative)

non communiquée

**I - PARTIE FINANCIERE**

1. **Etat daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. Situation individuelle du copropriétaire cédant.

**II - PARTIE ADMINISTRATIVE  
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**III - ANNEXE : Textes applicables**

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 5 et 6
- Article 19-1
- Article 20

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié

- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

**IV - CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS /	Date : 12/04/2019 <b>GESTES</b> Gestion - Syndic - Transaction Signature : 20/22 - rue de Laghouat 75018 PARIS Cachet : Le capital de 7 000 € Carte Pro CHI 7501 2015 000 007 582 503 912 820 002 PARIS
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

Services Financiers et ACP AXA France IARD

12/04/2019

Page 2 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

## I - PARTIE FINANCIERE

### 1 - Etat daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

#### 1ERE PARTIE :

#### SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

#### A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

##### 1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°a)

6 576.99 €

- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°b)

5 223.44 €

##### 2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art. 5. 1° c)

0.00 €

##### 3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)

0.00 €

##### 4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1 avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35 1°)

0.00 €

4.2 avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35.4° et 5°)

0.00 €

4.3 avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

0.00 €

##### 5 - des autres sommes exigibles ou devenues exigibles du fait de la vente

- intérêts, condamnations

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

0.00 €

#### B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION

360.00 €

#### TOTAL ( A/ + B/ )

12 160.43 €

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOuat 75018 PARIS	<b>SUPERGESTES</b> Date : 12/04/2019 Gestion - Syndic - Transaction 20 Rue de Laghouat 75018 Paris Cachet :
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

12/04/2019

Page 3 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**2EME PARTIE :**  
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU  
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**A1 – avances constituant la réserve  
(fonds de roulement (D.art.35.1°)

142.38 €

A2 – avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L.art.18 alinéa 6 et D.art.35.4° et 5°)

0.00 €

A3 – avances (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre  
eux)

0.00 €

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5 2° b)**- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes  
postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la  
déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965,  
à l'égard du copropriétaire, cédant

0.00 €

**TOTAL ( A/ + B/ )**

142.38 €

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS	<b>SUPERGESTES</b> Date : 12/04/2019 20/10 rue de Laghouat 75018 PARIS Signature : Cachet : 10380017
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**3EME PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS  
OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1 - de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35 1°)	<b>142.38 €</b>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35, 4° et 5°)	<b>0.00 €</b>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	<b>0.00 €</b>

**2 - des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

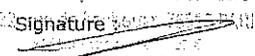
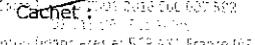
Date d'exigibilité <b>01/07/2019</b>	Montant : <b>343.14 €</b>
Date d'exigibilité <b>01/10/2019</b>	Montant : <b>343.14 €</b>
Date d'exigibilité <b>01/01/2020</b>	Montant : <b>343.14 €</b>

**- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel  
(D. art.5, 3° c)**

Date d'exigibilité <b>01/07/2019</b>	Montant : <b>2 578.64 €</b>
Date d'exigibilité <b>01/09/2019</b>	Montant : <b>2 561.48 €</b>
Date d'exigibilité <b>01/10/2019</b>	Montant : <b>17.16 €</b>

**TOTAL ( A/ + B/ )**

**6 329.08 €**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS  Référence : RELJIC	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS  Référence : 10380017	<p><b>SUPERGESTES</b> Date : 12/04/2019 Cachet : 20/20 Transaction Signature :  Cachet : </p>
---	---	---

12/04/2019

Page 5 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**IMPORTANT  
A COMPLETER PAR LE SYNDIC**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.  
En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1 : OUI**

L'acquéreur rembourse directement le vendeur  
des avances portées sous 3<sup>ème</sup> partie A/1  
(reconstitution des avances)  
soit globalement la somme de  
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire  
de ces avances à l'égard du syndicat des  
copropriétaires.

**142.38 €**

**Solution 2 : NON**

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le  
montant des dites avances représentant  
globalement la somme de  
Le syndic devra alors procéder au  
remboursement au cédant des sommes portées  
à son crédit.

**0.00 €**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOAT 75018 PARIS	Date: 12/04/2019 Gestion Signature Transaction 20/22, rue de Lagnouat, 75018 Paris Cachet
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

Gérents (s) de l'Etat et de la Région Ile de France IATC

12/04/2019

Page 6 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**ANNEXE A LA 3EME PARTIE :  
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	<b>1 338.36 €</b>	<b>1 147.38 €</b>	<b>242.85 €</b>	<b>254.01 €</b>
<b>Exercice (N-2)</b>	<b>1 480.75 €</b>	<b>931.16 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>

**B/ PROCEDURES EN COURS**

Existe-t-il des procédures en cours ? **OUI**

*Si oui :*

- Objet des procédures : **M.RELJIC et M.DROUX pour charges de copropriété impayées**
- Etat des procédures : **à l'avocat**

**Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.**

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES**

**il existe un compte fonds travaux la quote-part du lot est de 172.17€ veuillez nous indiquer l'adresse de correspondance de l'acquéreur**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS  Référence : RELJIC	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOAT 75018 PARIS  Référence : 10380017	CLUSES COPIÉES Date : 12/04/2019 Gestion - Syndic - Transaction 20/2 Signature : Cachet : 503 715 590 RCS PARIS Société au Registre du Commerce de Paris
---	--	--



12/04/2019

Page 8 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

## 2 – SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

### SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le :

1 – Montant concernant les lots objets de la mutation (REPORT DU  
TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE PARTIE DE L'ETAT DATE)

**12 160.43 €**

2 – Montant concernant les lots non concernés par la  
mutation : lots n°

**0.00 €**

**TOTAL A REGLER**

**12 160.43 €**

**3 – Certificat de l'article 20 daté et signé (validité 1 mois)**

**NON JOINT**

#### ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS  Référence : RELJIC	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS  Référence : 10380017	<b>SUPERGESTES</b> Date : 12/04/2019 Transaction 20/20 rue de Laghouat 75018 PARIS Signature : Cachet :
---	---	---

12/04/2019

Page 9 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**II – PARTIE ADMINISTRATIVE  
A- RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**A/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC – Incendie – Dégât des eaux **OUI**

- Garantie : Reconstruction, Valeur à neuf : **OUI**  
Limitée **NON** à un capital de : **0.00 €**

- Autres risques garantis :

- Police – N° **MRI-141618** Date : **01/10/2016**  
- Nom et adresse du courtier:

**NEXITY SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS 46-48  
CHEMIN DE LA BRUYERE 69574 DARDILLY**

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :  
**ALLIANZ**

- Assurances Dommage Ouvrages en cours : **NON**  
o **Si OUI** – Y'a t'il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance  
Dommage Ouvrage **NON**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS	<b>EXPERIMENTES</b> Date : 12/04/2019 Gestion - Syndic - Transaction Signature : 20/04/2019 LAGHOUAT Cache :
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

12/04/2019

Page 10 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

- Le règlement de copropriété a t'il été modifié ?
- A quelle date ?
- Nom et adresse du notaire dépositaire : **et 17/04/1997 M.LOUVEL 8 rue chaussée Antin Paris**

**OUI**  
**10/04/1997**

- Sur quels points ? **création 2 lots numéros 22 et 23**

- Existe-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?

**NON**

- Le règlement de copropriété a t'il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)?

**NON**

**C/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : **19/12/2018**
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : **19/12/2019**

**Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.**

**D/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation : **19/12/2018**
- Syndic professionnel : **OUI**
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ? **OUI**
- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : **CIC**

Intitulé du compte : **SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON**

Banque : **30066**

Guichet : **10631**

N° Compte : **00020357001**

Clé RIB : **71**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS	Date : <b>12/04/2019</b> Section - Syndic - Trésorier Signature : Cachet : Cap. de 7000€ 17541 2018 000 007 352 RUE DE LA PEPINIERE PARIS
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

12/04/2019

Page 11 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t'il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? **NON**
  - Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a t-il un passif (emprunt) ? **NON**
- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ? **NON**

**F/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT**

- Objet de l'emprunt : **Nous l'ignorons**
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes : **0.00 €**

**G/ MESURES ADMINISTRATIVES**

- L'immeuble ou les locaux font-ils objet : **NON**
- d'un arrêté de péril ? **NON**
- d'une déclaration d'insalubrité ? **NON**
- d'une injonction de travaux ? **NON**
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? **NON**

Sur demande de : Maître : MATTRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS	Date : 12/04/2019
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	Signature : 20/22, rue de la Pépinière Cachet : Cema Pro CP 15001 2004 000 607 502 75008 PARIS

Garanties Financières et FOF AAA France 1498

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**H/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DES SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? **NON**
- *Si Oui*, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ? **NON**

**I/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ? **NON**

**J/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS  Référence : RELJIC	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS  Référence : 10380017	Date : 12/04/2019 Gestion - Syndic - Transaction Signature : Cachet :
---	---	--

12/04/2019

Page 13 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**B - ETAT SANITAIRE**

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE (Si date connue) :

**I - CARNET D'ENTRETIEN** **OUI**Type immeuble : IGH **NON** autre **NON****II AMIANTE**- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? **OUI****A - Parties communes :**1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? **OUI**2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? **OUI**3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? **OUI****Joindre la fiche récapitulative du DTA.****B - Parties privatives :**1 - Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? **NON**2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? **NON**3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ? **NON**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOUAT 75018 PARIS	<b>ACTES</b> Date : 12/04/2019 Gardien - Syndic - Transaction Signature : Cachet : Cachet de l'Agence Immobilière SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS France 1480
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

12/04/2019

Page 14 sur 16

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON 75018 PARIS	<b>NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> MADAME RELJIC Suzanna	<b>N° DES LOTS :</b> 0002	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
--	--	------------------------------	-------------------------------------

**III – PLOMB (Etat des risques d'Accessibilité au Plomb)**

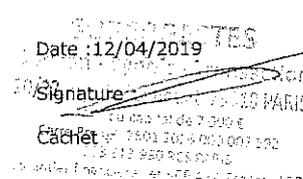
- Textes applicables : art L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? **OUI**
- Si Oui : une recherche a-t-elle effectuée sur les parties communes : **OUI**
  - Si Oui : Rapport joint **OUI**
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? **NON**

**IV – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Textes applicables : article 3 de la loi n°99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux
- Situation immeuble : Concerné ? **NON** Rapport joint ? **NON**  
Non concerné ? **NON** Non recherché ? **NON**

**V – AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- Légionella, Radon, Mérieux, ETC.... **NON**

Sur demande de : Maître : MAITRE AUDINEAU 10 RUE DE LA PEPINIERE 75008 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : SUPERGESTES 20 RUE DE LAGHOAT 75018 PARIS	Date : 12/04/2019 Signature : Cachet : 
Référence : RELJIC	Référence : 10380017	

### III - ANNEXE : TEXTES APPLICABLES

#### • **Loi n°65-557 du 10 juillet 1965**

##### **Article 18.**

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : [...]  
 - *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;  
 - *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ; [...].

##### **Article 19-1.**

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

##### **Article 20.**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.  
 Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.  
 L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

#### • **Décret 67-223 du 17 mars 1967**

##### **Article 5.**

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

##### **Article 5-1.**

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

##### **Article 5-2.**

L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

**Article 6.**

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965. Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

**Article 6-1.**

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

**Article 6-2.**

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

**Article 6-3.**

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

**Article 35.**

Le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 44.**

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affoulement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

**Article 45-1.**

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

**Assemblée Générale Ordinaire du 19/12/2018**

**SDC 21 BIS RUE DU SIMPLON  
21 BIS RUE DU SIMPLON  
75018 PARIS**

**Procès-Verbal**

Sur convocation du syndic, SUPERGESTES, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

BRION JULIEN (510), CARBONNEAUX EDITH (400), CHRETIEN CORENTIN ET DROZ JULI (550), DOBRYNINA KSENIYA (250), LAPORTE LAURENCE (550), MARTIN MARIE-HÉLÈNE (560), MENARD OU WILLIAMSON NICOLAS O (560), TELLO FRANCISCO (560), VERGNIAUD GABRIEL (350), WADBLED JEREMY (380) Représentant 4670 / 10184 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : ALLIANY SUZANNE (340), ANONYME SNETAA (184), BAUMELOU-HORREARD ANNE-SOPHIE (470), BOICHIS AÏMÉE (400), DROUX ALEXANDRE (550), LE GOFF FRANÇOISE (550), LERY VINCENT (530), MARTIN CATHERINE (550), MONGNET CLAIRE (400), RELJIC SUZANNA (580), VILLEDIEU SOPHIE (400), YOUNG RICHARD METZ TRACY (560) Représentant 5514 / 10184 Tantièmes  
Personnes arrivées en cours d'assemblée : Représentant 0 / 10184 Tantièmes

**RESULTAT DES VOTES**

**1. CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)**

L'Assemblée Générale désigne M. VERGNIAUD Gabriel, en qualité de Président de séance.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2. CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU (OU DES) SCRUTATEUR(S) (art 24)**

L'Assemblée Générale désigne M. BRION Julien, en qualité de Scrutateur de séance.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**3. CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE (art 24)**

L'Assemblée Générale désigne Mme BAZZUCCHI, représentant le cabinet SUPERGESTES, en qualité de Secrétaire de séance.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**18. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION DES TRAVAUX SUITE AUX MISSIONS D'ETUDES CONFIEES AU CABINET EC-BE(art 25)**

Suite aux résolutions n°19 et 20 de l'Assemblée du 16/05/2018, le cabinet ECBE a réalisé une mission d'étude et un appel d'offres concernant la réfection des réseaux EU/EV/EP et le ravalement du mur pignon.

2 scénarios sont envisageables, le premier étant de voter l'ensemble des travaux dans un même temps, le second étant de voter séparément ces travaux.

Il est à noter que la réalisation de l'ensemble des travaux dans le même temps permet au syndicat des copropriétaires de réaliser une économie de 1.922,11 €.

Après explications de l'architecte, l'Assemblée Générale statue sur le scénario permettant de passer au vote des travaux.

**A. Décision relative à la réalisation de l'ensemble des travaux dans le même temps (ravalement et plomberie)**

L'assemblée générale décide de voter et réaliser l'ensemble des travaux (ravalement et plomberie) dans le même temps.

- Ont voté contre : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté pour : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BRION Julien (510) , CARBONNEAUX Edith (400) , CHRETIEN Corentin et DROZ Juli (550) , DOBRYNINA Kseniya (250) , LAPORTE Laurence (550) , MARTIN Marie-Hélène (560) , MENARD OU WILLIAMSON Nicolas o (560) , TELLO Francisco (560) , VERGNIAUD Gabriel (350) , WADBLED Jeremy (380) Représentant 4670 / 4670 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est **REFUSÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**B. Décision relative à la réalisation des travaux séparément**

L'assemblée générale décide de voter et réaliser les travaux de ravalement et de plomberie séparément.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**19. TRAVAUX SUIVANT MISSIONS D'ETUDES CONFIEES AU CABINET EC-BE - ENSEMBLE RAVALEMENT ET PLOMBERIE (art 25)**

Le tableau récapitulatif pour la réalisation, dans le même temps, des travaux de ravalement et de plomberie est joint à la convocation.

Les sociétés retenues dans ce tableau sont les sociétés les mieux-disantes suivant le cahier des charges réalisé par le Cabinet EC-BE.

Une simulation de quote part pour chaque poste est également jointe à la convocation.

L'entier dossier du résultat de consultation du Cabinet EC-BE est disponible sur votre Extranet (<https://supergestes.gercop-extranet.com>).

**A. Décision relative aux travaux et choix des entreprises**

**1 - RAVALEMENT DU 6EME ETAGE (PARTIE BACHEE)**

Lot 01: Installation base de vie - Société RPRS / 5.770,77 € TTC

Lot 02: Echafaudage - Société ECHAFAUDAGE DE FRANCE / 9.790,00 € TTC

Lot 03: Ravalement 6ème étage - Société RPRS / 10.748,71 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de ravalement de 6ème étage pour un montant de 26.309,47 € TTC.

**2 - RAVALEMENT DU RDC AU 5EME ETAGE**

Lot 03: Ravalement du RDC au 5ème étage - Société RPRS / 31.870,06 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de ravalement du RDC au 5ème étage pour un montant de 31.870,06 € TTC.

**3 - TRAITEMENT DU LINTEAU (RESTAURANT)**

Lot 03: Ravalement (Traitement linteau) - Société RPRS / 749,43 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de traitement du linteau pour un montant de 749,43 € TTC.

**4 - PLOMBERIE**

ASSEMBLEE GENERALE 21 BIS SIMPLON – AG DU 19/12/2018

Lot 04: Plomberie / Caves - Société SITEAU / 33.425,70 € TTC  
Lot 04: Syphon de sol - 8.250,00 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de plomberie pour un montant de 41.675,00 € TTC.

**5 - ALEAS**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter un budget aléas de 7.968,14 € TTC comprenant 3.018,14 € TTC d'aléas travaux et 4.950,00 € TTC d'aléas pour curage et passage caméra des réseaux verticaux.

**6 - OPTIONS**

Lot 04: Plomberie / Colonne eau froide - Société SITEAU / 29.863,90 € TTC

NB: Pour les raccordements privatifs à la colonne montante, estimation par appartement: entre 400,00 € TTC et 700,00 € TTC.

La création de cette colonne passant en partie commune, permettrait, par la suite, la pose de compteurs d'eau divisionnaires (estimation: 1.350,00 € TTC pour la pose, puis 535,00 € par an pour la location, l'entretien et la relève); par ailleurs, la pose de compteurs divisionnaires nécessite la modification du règlement de copropriété définissant la nouvelle répartition de l'eau (estimation: entre 2.000,00 € TTC et 5.000,00 € TTC).

Lot 05: Aménagement / Menuiserie - Platerie (création de gaines palières) / 6.930,00 € TTC

Lot 06: Electricité - Eclairage parties communes / 11.000,00 € TTC

Lot 06: Electricité - Eclairage des caves - Société SIETIB / 5.643,01 € TTC

Lot 06: Electricité Colonnes ENEDIS - Société SIETIB / 39.128,00 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de retenir les options suivantes:

-  
-  
-

pour un montant de ..... € TTC.

**B. Maîtrise d'oeuvre**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et pris connaissance de la proposition du cabinet EC.BE, décide de confier une mission de maîtrise d'oeuvre au cabinet EC.BE pour un montant de 13% HT du montant HT des travaux.

**C. Honoraires du syndic**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter les honoraires du Syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux pour un montant de 3% HT du montant HT des travaux étant rappelé que le Syndic intervient en tant que représentant du maître d'ouvrage et non comme maître d'oeuvre.

Outre le suivi administratif, ces honoraires incluent la réunion préparatoire de chantier et la réunion de réception définitive de l'opération.

Les réunions en cours de chantier faisant l'objet d'une facturation à la vacation.

**D. Coordinateur SPS**

L'Assemblée Générale, décide de voter un budget de 2.750,00 € TTC pour le coordinateur SPS.

**E. Diagnostic amiante & plomb**

L'Assemblée Générale, décide de voter un budget de 1.680,00 € TTC pour les diagnostics travaux obligatoires.

**F. Souscription d'une assurance dommages-ouvrage**

L'Assemblée Générale, autorise le Syndic à souscrire une assurance dommages ouvrage pour l'ensemble des travaux, auprès du courtier d'assurance SA2B.

Celle-ci s'élevant à la somme de 2.285,00 € TTC et 50 € de frais de dossier.

**G. Budget**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter un budget global de XXX euros TTC.

#### H. Modalités de financement

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

- Que le coût des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété suivant la clé de répartition "CHARGES COMMUNES GENERALES"
- Qu'un montant de XXX € du FONDS TRAVAUX sera alloué à ces travaux, à cet effet l'Assemblée autorise le Syndic à effectuer les opérations de virement du livret vers le compte courant de la copropriété.
- De mandater le Syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires, aux paiements et situations selon les modalités suivantes :
  - XXX% du montant total des travaux et honoraires le XXX
  - XXX% du montant total des travaux et honoraires le XXX

**Compte tenu du vote de la résolution précédente, cette résolution est sans objet**

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 20. TRAVAUX DE REFECTION DU RESEAU D'EVACUATION EU/EV/EP SELON MISSION D'ETUDE CONFIEE AU CABINET EC-BE (art 25)

Le tableau récapitulatif pour la réalisation des travaux de réfection du réseau d'évacuation EU/EV/EP est joint à la convocation.

Les sociétés retenues dans ce tableau sont les sociétés les mieux-disantes suivant le cahier des charges réalisé par le Cabinet EC-BE.  
Une simulation de quote part est également jointe à la convocation.

##### A. Décision relative aux travaux et choix des entreprises

- 1 - TRAVAUX (PLOMBERIE/CAVES/SYPHON DE SOL)
- Lot 04: Plomberie / Cave - Société SITEAU / 33.425,70 € TTC
- Lot 04: Syphon de sol / 8.250,00 € TTC
- Lot 04: Installation base de vie / 3.300,00 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de plomberie/caves/syphon de sol pour un montant de **44.975,70 € TTC**.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

ASSEMBLEE GENERALE 21 BIS SIMPLON -- AG DU 19/12/2018

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2 - ALEAS**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter un budget aléas de 6.299,27 € TTC comprenant 1.349,27 € TTC d'aléas travaux et 4.950,00 € TTC d'aléas pour curage et passage caméra des réseaux verticaux.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**3 - OPTIONS**

Lot 04: Plomberie / Colonne eau froide - Société SITEAU / 29.863,90 € TTC

NB: Pour les raccordements privatifs à la colonne montante, estimation par appartement: entre 400,00 € TTC et 700,00 € TTC.

La création de cette colonne passant en partie commune, permettrait, par la suite, la pose de compteurs d'eau divisionnaires (estimation: 1.350,00 € TTC pour la pose, puis 535,00 € par an pour la location, l'entretien et la relève); par ailleurs, la pose de compteurs divisionnaires nécessite la modification du règlement de copropriété définissant la nouvelle répartition de l'eau (estimation: entre 2.000,00 € TTC et 5.000,00 € TTC).

Lot 05: Aménagement / Menuiserie - Platerie (création de gaines palières) / 6.930,00 € TTC

Lot 06: Electricité - Eclairage parties communes / 11.000,00 € TTC

Lot 06: Electricité - Eclairage des caves - Société SIETIB / 5.643,01 € TTC

Lot 06: Electricité Colonnes ENEDIS - Société SIETIB / 39.128,00 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas retenir les options proposées.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

JA  
6/24  
VB

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**B. Maîtrise d'oeuvre**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et pris connaissance de la proposition du cabinet EC.BE, décide de confier une mission de maîtrise d'oeuvre au cabinet EC.BE pour montant de 13% HT du montant HT des travaux.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**C. Honoraires du syndic**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter les honoraires du Syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux pour un montant de 3% HT du montant HT des travaux étant rappelé que le Syndic intervient en tant que représentant du maître d'ouvrage et non comme maître d'oeuvre.

Outre le suivi administratif, ces honoraires incluent la réunion préparatoire de chantier et la réunion de réception définitive de l'opération.

Les réunions en cours de chantier faisant l'objet d'une facturation à la vacation.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**D. Diagnostic amiante & plomb**

L'Assemblée Générale, décide de voter un budget de 1.200,00 € TTC pour les diagnostics travaux obligatoires.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**E. Budget**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter un budget global de **60.818,81 euros TTC**.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**F. Modalités de financement**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

- Que le coût des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété suivant la clé de répartition "CHARGES COMMUNES GENERALES"
- De mandater le Syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires, aux paiements et situations selon les modalités suivantes :

20.272,93 € le 01/04/2019

20.272,94 € le 01/07/2019

20.272,94 € le 01/09/2019

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

20 64 13

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**21. TRAVAUX DE RAVALEMENT DU MUR PIGNON SELON MISSION D'ETUDE CONFIEE AU CABINET EC-BE (art 25)**

**A. Décision relative aux travaux et choix des entreprises**

**1 - RAVALEMENT DU 6EME ETAGE (PARTIE BACHEE)**

- Lot 01: Installation base de vie - Société RPRS / 5.770,77 € TTC
- Lot 02: Echafaudage - Société ECHAFAUDAGE DE FRANCE / 9.790,00 € TTC
- Lot 03: Ravalement - Société RPRS / 10.748,71 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de ravalement du 6ème étage pour un montant de **26.309,47 € TTC.**

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2 - RAVALEMENT DU RDC AU 5EME ETAGE**

- Lot 03: Ravalement du RDC au 5ème étage - Société RPRS / 31.870,06 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de ravalement du RDC au 5ème étage pour un montant de **31.870,06 € TTC.**

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**3 - TRAITEMENT DU LINTEAU (RESTAURANT)**  
Lot 03: Ravalement - Société RPRS / 749,43 € TTC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de traitement du linteau (restaurant) pour un montant de 749,43 € TTC.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : **4670 / 4670 Tantièmes**
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**4 - ALEAS**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter un budget aléas de 1.767,87 € TTC.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : **4670 / 4670 Tantièmes**
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**B. Maîtrise d'oeuvre**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et pris connaissance de la proposition du cabinet EC.BE, décide de confier une mission de maîtrise d'oeuvre au cabinet EC.BE pour un montant de 13% HT du montant HT des travaux.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

10/24

LB  
JB  
AT

ASSEMBLEE GENERALE 21 BIS SIMPLON – AG DU 19/12/2018

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**C. Honoraires du syndic**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter les honoraires du Syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux pour un montant de 3% HT du montant HT des travaux étant rappelé que le Syndic intervient en tant que représentant du maître d'ouvrage et non comme maître d'oeuvre.

Outre le suivi administratif, ces honoraires incluent la réunion préparatoire de chantier et la réunion de réception définitive de l'opération.

Les réunions en cours de chantier faisant l'objet d'une facturation à la vacation.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**D. Diagnostic amiante & plomb**

L'Assemblée Générale, décide de voter un budget de 1.200,00 € TTC pour les diagnostics travaux obligatoires.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**E. Souscription à une assurance dommages-ouvrage**

L'Assemblée Générale, autorise le Syndic à souscrire une assurance dommages ouvrage pour l'ensemble des travaux, auprès du courtier d'assurance SA2B.

Celle-ci s'élevant à la somme de 2.285,00 € TTC et 50 € de frais de dossier.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : **4670 / 4670 Tantièmes**
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**F. Budget**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter un budget global de **74.108,86 euros TTC**.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : **4670 / 4670 Tantièmes**
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**G. Modalités de financement**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

- Que le coût des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété suivant la clé de répartition "CHARGES COMMUNES GENERALES"
- De mandater le Syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires, aux paiements et situations selon les modalités suivantes :
  - 24.702,95 € le 01/04/2019
  - 24.702,95 € le 01/07/2019
  - 24.702,95 € le 01/09/2019

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

12/24  
JB  
LH

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES ACTIONS DANS L'EXERCICE ECOULE (sans vote)**

L'Assemblée prend connaissance du rapport du Conseil Syndical qu'elle remercie de son activité dans l'exercice écoulé.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**5. RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU TRONCON DE FONTE ENTRE LE 1ER ETAGE ET LE RDC (art 24)**

Le Syndic informe que suite à de nombreuses fuites entre l'appartement de Madame CARBONNEAUX et le local de la SNETAA, entraînant, pour Madame CARBONNEAUX, l'impossibilité d'utiliser sa douche, il a été demandé au Cabinet EC-BE de faire chiffrer le remplacement du tronçon de fonte fuyard entre ces deux appartements, afin de faire réaliser lesdits travaux rapidement avant l'assemblée générale.

La trésorerie le permettant, le Conseil Syndical ayant été avisé et ayant donné son accord sur le devis SITEAU joint à la convocation, les travaux ont été réalisés le 7/11/2018, sous contrôle de l'architecte.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du devis joint à la convocation :

- SITEAU : 2.412,24€ TTC (devis n°24101801)

Décide d'approuver et d'apurer les travaux de remplacement du tronçon de fonte entre le 1er étage et le RDC.

Un appel de fonds de 2.412,24 € sera effectué à diffusion du procès verbal en "CHARGES COMMUNES GENERALES"

- Ont voté pour : 4120 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : LAPORTE Laurence (550) Représentant 550 / 4670 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est ACCEPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**6. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX D'URGENCE MUR PIGNON (art 24)**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation, approuve le compte 67141 " TRAVAUX D' URGENCE MUR PIGNON", qui présente un solde débiteur de 340,02 € (la différence correspond au montant de la TVA à 10%).

- montant appelé: 3.399,98 € TTC
- montant dépenses: 3.740,00 € TTC

Cette somme sera répartie en "CHARGES COMMUNES GENERALES", lors de l'apurement des comptes annuels.

- Ont voté pour : 4120 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : LAPORTE Laurence (550) Représentant 550 / 4670 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**7. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX MISSION ARCHITECTE RAVALEMENT MUR PIGNON (art 24)**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation, approuve le compte 67143 "MISSION ARCHITECTE RAVALEMENT PIGNON", qui présente un solde créditeur de 144,01 €.

- montant appelé: 864,01 € TTC  
- montant dépenses: 720,00 € TTC

Cette somme sera répartie en "CHARGES COMMUNES GENERALES", lors de l'apurement des comptes annuels.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes  
- Se sont abstenus : Néant  
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**8. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018 (art 24)**

L'Assemblée Générale, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur et imputation, les comptes de charges de l'exercice du **01/10/2017 au 30/09/2018**, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation d'Assemblée générale, pour un montant total des dépenses de fonctionnement de **20.146,33 Euros**.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes  
- Se sont abstenus : Néant  
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**9. CONSULTATION DES PIECES COMPTABLES (sans vote)**

Le Syndic informe les copropriétaires que l'ensemble des pièces comptables est à leur disposition, à la date qu'ils désirent, entre la date de réception de la convocation à la prochaine Assemblée Générale et la tenue de celle-ci, leur demandant seulement de prévenir quelques jours à l'avance afin de préparer l'ensemble des documents.  
Cette consultation des comptes ne change en rien la vérification des comptes par le Conseil Syndical avant l'envoi des convocations.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**10. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020 (art 24)**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical pour l'exercice du **01/10/2019 au 30/09/2020** arrêté à la somme de **24 100,00 €**.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de procéder à 4 appels provisionnels correspondant respectivement au 1/4 du budget prévisionnel voté, le 1er jour de chaque trimestre en vertu de l'alinéa 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, soit les :

- 01/10/2019 pour un montant de : 6 025.00 euros
- 01/01/2020 pour un montant de : 6 025.00 euros
- 01/04/2020 pour un montant de : 6 025.00 euros
- 01/17/2020 pour un montant de : 6 025.00 euros

Art 6-2 (décret n°2004-479, du 27 mai 2004) à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :  
- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur.  
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, du vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.  
- Le trop ou moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art 6-3 (décret du 17 mars 1967) : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés

#### 11. AVANCE DE TRESORERIE (art 24)

Conformément au règlement de copropriété, une avance de trésorerie peut être constituée. Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004, elle ne peut excéder 1/6 du budget prévisionnel. L'avance de trésorerie est actuellement d'un montant de 2.500,01 €. L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance de trésorerie à **2.500,01 €**.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés

#### 12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX (art 25)

Préambule :  
"La loi ALUR du 24 mars 2014, modifie à compter du 1er janvier 2017 la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.  
A compter du 01/01/2017, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, la constitution d'un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation de travaux de conservation de l'immeuble, devient obligatoire.  
Les dérogations prévues concernent les copropriétés de moins de 10 lots par décision unanime de l'Assemblée Générale et les copropriétés dont le diagnostic global ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix ans à venir.  
Ce fonds travaux sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel."

La position du Fonds travaux sur livret au 30/09/2018 est de 2.424,60 €.

L'Assemblée Générale fixe la cotisation pour l'année 2019 à 5 % du budget prévisionnel. Elle sera exigible selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel et fera l'objet de 4 appels de fonds aux premiers jours de chaque trimestres civils.

Les sommes versées au titre du fonds travaux seront attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Elles seront déposées sur un compte séparé rémunéré de type livret A, ouvert au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTEE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**13. AFFECTATION DES INTERETS PRODUITS PAR LE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX (art 24)**

L'Assemblée Générale décide d'affecter l'intégralité des produits financiers générés par le compte bancaire rémunéré où sont déposées les sommes du Fonds travaux sur le compte du Fonds travaux. Ces sommes seront réparties sur chacun des lots de la copropriété en clé générale.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTEE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**14. DESIGNATION DU SYNDIC, LE CABINET SUPERGESTES, SELON SON CONTRAT JOINT (art 25)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet SUPERGESTES aux fonctions de Syndic de la copropriété.

L'Assemblée Générale adopte le contrat de Syndic joint à la convocation - contenant la mission, les honoraires (4.100,00 € HT - 4.920,00 € TTC) et les modalités de gestion - conforme à l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015.

Le Syndic est nommé pour une durée de 15 mois, qui commencera ce jour pour se terminer lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 30/09/2019, ou au plus tard le 18/03/2020.

M. VERGNIAUD, Président de séance, est spécialement mandaté(e) par l'Assemblée pour signer le contrat annexé à la convocation.

Il est rappelé que chaque copropriétaire peut accéder à ses comptes et à certains éléments de l'immeuble via le site internet [www.supergestes.fr](http://www.supergestes.fr) - le code d'accès et le mot de passe sont inscrits sur les appels de fonds trimestriels et comptes de charges.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 15. RENOUELEMENT OU NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

Membres actuels : M WILLIAMSON ; Mme LAPORTE; M BRION; M VERGNIAUD; Mme CARBONNEAUX

Se présentent comme membre du Conseil Syndical :

A. M. WILLIAMSON

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

B. Mme LAPORTE

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

BR 17/24 LB  
04

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

C. M. BRION

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- **Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes**
- **Se sont abstenus : Néant**
- **Ont voté contre : Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

D. M. VERGNIAUD

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- **Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes**
- **Se sont abstenus : Néant**
- **Ont voté contre : Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

E. Mme CARBONNEAUX

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- **Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes**
- **Se sont abstenus : Néant**
- **Ont voté contre : Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

F. Mme DOBRYNINA

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes

ASSEMBLEE GENERALE 21 BIS SIMPLON – AG DU 19/12/2018

- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 22 du décret du 17 mars 1967, désigne ou renouvelle en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée équivalente à celle votée pour le mandat du syndic, les copropriétaires ci dessus nommés qui acceptent.

Le Conseil Syndical désigne M. BRION en qualité de Président du Conseil Syndical.

**16. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (art 25)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **500,00 € HT**, le montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**17. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (art 25)**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **1.500,00 € HT** le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf en cas de situation d'urgence.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

19/24

LF  
JH G

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **22. POINT D'INFORMATION CONCERNANT LE PRET PERSONNEL COPRO PAR DOMOFINANCE (sans vote)**

L'assemblée générale prend acte de la possibilité, pour les copropriétaires qui le souhaitent, de recourir à un prêt personnel concernant les travaux précédemment votés.

Est jointe à la convocation la documentation concernant le PRET PERSONNEL COPROPRIETE de DOMOFINANCE.

Il s'agit d'un prêt personnel qui est géré en direct entre le copropriétaire et DOMOFINANCE.

Les étapes de mise en place de ce produit sont les suivantes :

- Le syndic envoie aux copropriétaires une FICHE CONTACT
- Les copropriétaires retournent à DOMOFINANCE la fiche contact
- DOMOFINANCE appelle chaque copropriétaire intéressé par une solution de financement et lui fait une proposition financière individuelle. Si celui-ci est éligible à notre offre, nous lui envoyons un contrat de prêt
- Le copropriétaire devra retourner le contrat de prêt signé + les documents annexes (CNI, dernier avis d'imposition, relevés de compte bancaire, RIB, Mandat SEPA)
- Dès réception des documents par DOMOFINANCE, et si les documents sont conformes, DOMOFINANCE débloque les fonds sur le compte du copropriétaire
- Le mois suivant, premier prélèvement sur le compte du copropriétaire.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

## **23. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (art 24)**

### **A. Décision relative à l'élaboration d'un diagnostic technique global**

Les copropriétaires prennent acte de l'obligation de se voir présenter en Assemblée Générale un diagnostic technique global de la copropriété, et ce tous les ans, tant que la décision de réaliser un DTG ne sera pas prise.

L'Assemblée Générale prend acte que les conditions de réalisation de ce diagnostic sont énoncées dans le décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016.

Il est par ailleurs rappelé que le diagnostic technique global a deux objectifs :

- Assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble
- Permettre, le cas échéance, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Le résultat du diagnostic technique global de la copropriété devra être présenté lors de l'Assemblée Générale qui suit sa réalisation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer un diagnostic technique global de la copropriété.

### **B. Choix de l'entreprise**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation :

- 01 CONTROLE/ 5 280.00 € TTC

décide de choisir le devis de la société XXX, d'un montant de XXX euros TTC.

C. Budget

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter un budget global de XXX euros TTC.

D. Modalités de financement

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

- Que le coût des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété suivant la clé de répartition "CHARGES COMMUNES GENERALES"
- De mandater le Syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires, aux paiements et situations selon les modalités suivantes :

XXX% du montant total des travaux et honoraires le XXX

XXX% du montant total des travaux et honoraires le XXX

- Ont voté pour : Néant

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BRION Julien (510) , CARBONNEAUX Edith (400) , CHRETIEN Corentin et DROZ Juli (550) , DOBRYNINA Kseniya (250) , LAPORTE Laurence (550) , MARTIN Marie-Hélène (560) , MENARD OU WILLIAMSON Nicolas o (560) , TELLO Francisco (560) , VERGNIAUD Gabriel (350) , WADBLED Jeremy (380) Représentant 4670 / 4670 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est **REFUSEE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**24. MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL DE CHOISIR L'ENTREPRISE LA MIEUX DISANTE (art 25)**

Compte tenu de ce qui précède, cette résolution est sans objet.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes

- Se sont abstenus : N éant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTEE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**25. POINT SUR LES IMPAYES ET PROCEDURES (sans vote)**

Le non-paiement des charges de copropriété aux dates d'exigibilité entraîne de graves dysfonctionnements dans la vie de la copropriété. Le règlement des appels de fonds est impératif dans le mois qui suit la réception de ces appels.

Conformément à son mandat de Syndic et notamment le paragraphe 9.1, le Syndic assurera le recouvrement des charges de la façon suivante :

- Mise en demeure 30 jours après la date d'exigibilité par LRAR

- Relance 15 jours après mise en demeure

- Dépôt d'une requête en injonction de payer 30 jours après mise en demeure restée infructueuse

21/24

VB

33 64

Si un copropriétaire rencontre des difficultés de paiement il suffit d'en avertir le Syndic, qui mettra en place un protocole d'accord de type échancier qui devra être respecté.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**26. SAISIE IMMOBILIERE DU LOT NUMERO 2 (BOUTIQUE+CAVE) APPARTENANT A MADAME RELJIC (art 24)**

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de Madame RELJIC, un jugement a été rendu en date du 5 mars 2018.  
L'Huissier avait pratiqué une saisie attribution entre les mains de la BRED (banque de Madame RELJIC) en date du 1er juin 2018, laquelle s'est révélée infructueuse.  
Les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la créance. la dette de Madame RELJIC s'élève à ce jour à 9.868,59 €.  
Devant cette situation, la vente forcée du lot dont Madame RELJIC est propriétaire est la dernière voie d'exécution possible à mettre en oeuvre.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière du lot n° 2 appartenant à Madame RELJIC, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à 9.868,59 €, auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**27. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT NUMERO 2 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE (art 24)**

L'assemblée générale ayant habilité le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière du lot n° 2 appartenant à Madame RELJIC afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.  
Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix du lot n° 2 à la somme minimum de **15.000,00 euros**.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**28. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES (art 24)**

Le nouveau plan comptable prévoit, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière, de faire prendre la décision d'affecter en dotation aux dépréciations sur créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

L'assemblée générale, en application de l'article 4 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière du lot n°2, appartenant à Madame RELJIC, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 0.00 euros.

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**29. AUTORISATION PERMANENTE A DONNER AUX FORCES DE L'ORDRE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (art 25)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n°95-73 du 21/01/95 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (JO du 24/01/954) décide d'autoriser les services de police et de gendarmerie nationaux à pénétrer de manière permanente dans les parties communes et ce pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

- Ont voté pour : 4670 / 10184 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 4670 / 4670 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est **ACCEPTÉE** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**30. INFORMATION RELATIVE AUX NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUES (sans vote)**

En application du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, toutes les notifications (exemple : notification du procès-verbal d'AG, convocations à l'AG ...) et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967 peuvent être faites par voie électronique.

La forme électronique nécessite l'accord exprès de chaque copropriétaire. Cet accord peut être formulé lors d'une assemblée générale (il est alors consigné sur le procès-verbal de l'assemblée) ou en dehors par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception (il est alors consigné sur le registre des procès-verbaux des assemblées générales à la date de réception de la lettre recommandée).

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**31. OBLIGATION DES COPROPRIETAIRES DE S'ASSURER EN RESPONSABILITE CIVILE (sans vote)**

L'Assemblée Générale rappelle que chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques qu'il encourt au titre de sa responsabilité civile et dont il doit répondre en sa qualité :

- Soit de copropriétaire occupant
- Soit de copropriétaire non-occupant.

ASSEMBLEE GENERALE 21 BIS SIMPLON – AG DU 19/12/2018

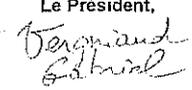
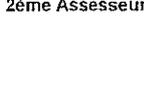
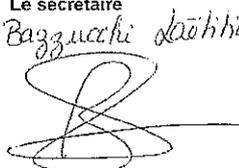
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**32. VIE DE L'IMMEUBLE - SUGGESTIONS COPROPRIETAIRES (sans vote)**

- Contrat assurance immeuble - une mise en concurrence va être effectuée.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:30.

Le Président,  	1 <sup>er</sup> Assesseur,  Julie Bélon	2 <sup>ème</sup> Assesseur, 	Le secrétaire Bazzucchi Stéphanie 
--	---	--	--

\*\*\*\*\*

**Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.**

« Les actions qui ont pour objet, de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du Syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4).

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

24/24

